

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Harburg 65

Vom 20.06.2006

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1	Grundlage und Verfahrensablauf	4
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Denkmalschutz	6
3.2.3	Altlasten	6
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	6
3.2.5	Baumschutz	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Altlasten, Geologie, Hydrogeologie	6
3.3.2	Baugrund	6
3.3.3	Grundwasser	6
3.3.4	Marktanalysen und Einzelhandelsuntersuchung	6
3.3.5	Fledermausvorkommen	7
3.3.6	Verkehrstechnische Untersuchung	7
3.3.7	Oberflächenentwässerung	7
3.3.8	Städtebauliche Auswirkungen der Werbeanlagen	7
3.3.9	Lärmtechnische Untersuchung	7
3.3.10	Beleuchtungsplanung	7
3.3.11	Faunistische Vorkommen	7
3.3.12	Baumbestand	8
3.3.13	Bebauungsplanung östlich der Schlachthofstraße	8
3.3.14	Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen	8
3.4	Angaben zum Bestand	8
4	Umweltbericht	10
4.1	Vorbemerkungen	10
4.1.1	Alternativen	10
4.1.1.1	Standortalternativen	10
4.1.1.2	Nutzungsalternativen für den als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks	11
4.1.1.3	Nutzungsalternativen für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks	12

Archiv

Nr. 24558

4.1.1.4	Konzept-Varianten für die Sondergebiete	12
4.1.1.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.1.2	Standort und Untersuchungsraum.....	14
4.1.2.1	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens.....	14
4.1.2.2	Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums	15
4.1.2.3	Berücksichtigte Fachplanungen	15
4.1.2.4	Vorhandene Gutachten und Fachplanungen	15
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander	15
4.2.1	Schutzgut Luft	16
4.2.1.1	Bestandsbeschreibung	16
4.2.1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	17
4.2.1.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen ..	19
4.2.2	Schutzgut Klima.....	19
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung	19
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	19
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/Festsetzungen ..	20
4.2.3	Schutzgut Boden.....	21
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung	21
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	22
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen/ Festsetzungen.....	23
4.2.4	Schutzgut Wasser.....	24
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung	24
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	26
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen/ Festsetzungen.....	28
4.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	31
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung	31
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	34
4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen/ Festsetzungen.....	38
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	36
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung	36
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	38
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen/ Festsetzungen.....	39
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	40
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung	40
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	40

4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	41
4.2.8	Schutzgut Mensch	41
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung	41
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	41
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen/ Festsetzungen.....	42
4.3	Monitoring.....	42
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht	43
4.4.1	Kurzfassung zu den Schutzgütern einschließlich der Wechselwirkungen	43
4.4.2	Naturschutzfachliche Abwägung zur Eingriffsregelung.....	45
5	Planinhalt und Abwägung	47
5.1	Gewerbegebiet.....	47
5.2	Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt"	49
5.3	Sondergebiet "Großhandelsmarkt"	55
5.4	Werbeanlagen.....	57
5.5	Stellplätze und überdachte Stellplätze	58
5.6	Grünflächen.....	60
5.7	Gehrecht.....	60
5.8	Straßenverkehrsflächen, Grundstückszufahrten.....	61
5.9	Immissionsschutz.....	62
5.10	Wasserflächen	64
5.11	Unverbindliche Vormerkungen, Entwässerungskonzept	64
5.12	Altlasten.....	65
5.13	Denkmalschutz.....	65
5.14	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	65
5.14.1	Baum- und Landschaftsschutz	65
5.14.2	Begrünungsmaßnahmen.....	66
5.15	Flächen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs.....	68
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	69
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	69
8	Flächen- und Kostenangaben	69
8.1	Flächenangaben	69
8.2	Kostenangaben.....	69

Anhang

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/05 vom 24. Februar 2005 (Amtl. Anz. S. 514) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Oktober 2004 und 28. Juli 2005 (Amtl. Anz. 2004 S. 1974, 2005 S. 1417) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Das Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerks Hamburg-Harburg liegt brach. Die Flächen (Flurstücke 5055, 5080, 5084 und 2340) haben mit dem Bescheid über die Entwidmung von Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes (Az. 571616 Paw-0586/04.2200) vom 8. September 2004 den Rechtscharakter als Betriebsanlage der Eisenbahn des Bundes verloren und sind aus der Planungshoheit des Eisenbahn Bundesamtes entlassen worden.

Im Jahr 2004 wurde der Großteil des Areals durch den Vorhabenträger erworben (Flurstücke 5080, 5084 und 2340). Der Investor plant an diesem Standort die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarkts und eines Großhandelsbetriebs.

Der Standort des Plangebiets befindet sich im südlichen Bereich der so genannten "Bahnhofslinse", einer Fläche, die am Eingangsbereich zur Harburger Innenstadt liegt und deren aktuelle Nutzung in keiner Weise ihrer hohen Lagegunst, der Nähe zum Bezirkszentrum Harburg sowie einer optimalen Anbindung an das regionale wie überregionale Straßen- und Bahnnetz, entspricht.

Durch die geplante Fachmarkt- sowie Großhandelsnutzung kann das ehemalige Betriebsgelände der Bahn bei Einhaltung bestimmter Qualitätskriterien zu einer städtebaulichen Aufwertung des Areals und zu einer funktionalen Ergänzung des Bezirkszentrums beitragen. Mit der geplanten Bebauung soll im Zusammenhang mit dem in direkter Nachbarschaft geplanten Kompetenzzentrum der Handwerkskammer gleichzeitig eine Neuformulierung der städtebaulichen Situation gefunden und eine Initialzündung für umliegende Brachflächen ausgelöst werden. Zudem kann der teilweise denkmalwürdige vorhandene bauliche Bestand einer neuen Nutzung zugeführt und somit dauerhaft erhalten werden. Damit liegt die Realisierung des Vorhabens auch im öffentlichen Interesse.

Neben den Flurstücken 5080, 5084 und 2340 des Vorhabenträgers sind gemäß § 12 Absatz 4 BauGB weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das gesamte ehemalige Bahngelände umfassen und wird folglich um das südlich an die Vorhabenfläche angrenzende Flurstück 5055 ergänzt. Die Fläche ist einzubeziehen, da sie nicht mehr selbstständig als Bahnausbesserungswerk genutzt werden kann. Für diese Fläche muss daher ebenfalls die zukünftige Nutzung definiert werden. Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen in das Plangebiet einbezogen, um einen bündigen Anschluss an die Geltungsbereiche zu in Aufstellung befindlichen bzw. festgestellten benachbarten Bebauungsplänen zu erreichen.

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) mit seiner achtundsiebzigsten Änderung stellt für das Plangebiet "gewerbliche Bauflächen" dar. Die Neuländer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Darüber hinaus ist eine über den Geltungsbereich hinausgehende Grünverbindung dargestellt.

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) mit seiner dreiundsechzigsten Änderung stellt im Landschaftsprogramm für das Plangebiet das Milieu "Gewerbe/Industrie und Hafen" dar. Die Neuländer Straße wird als "sonstige Hauptverkehrsstraße" hervorgehoben. Als milieuübergreifende Funktionen sind "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" sowie "Grüne Wegeverbindung" dargestellt. Diese Wegeverbindung führt in Ost-West-Verlauf über das Plangebiet. Die Neuländer Moorwettern ist als Milieu "Gewässerlandschaft" hervorgehoben.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume "Industrie-, Gewerbe- und Hafenfläche" (14a) und "sonstige Grünanlage" (10e) dargestellt. Die Neuländer Moorwettern ist als Biotopentwicklungsraum "übrige Fließgewässer" (3a) und die Neuländer Straße als "sonstige Hauptverkehrsstraße" (14e) hervorgehoben.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt überwiegend der Baustufenplan Harburg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141). Im Baustufenplan sind für das Plangebiet Flächen für die Eisenbahn ausgewiesen. Im Bereich der Schlachthofstraße gilt der Teilbebauungsplan 386, festgestellt am 16. Dezember 1955 (HmbGVBl. S. 349), der neue Straßenflächen ausweist.

3.2.2 Denkmalschutz

Die Gesamtanlage des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerkes Harburg im südlichen Planbereich wurde am 13. Januar 2005 unter der Denkmallistennummer 1458 rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragen (Amtl. Anz. S. 669). Alle Veränderungen in diesem Bereich unterliegen damit dem Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes.

3.2.3 Altlasten

Im "Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen" wird das Plangebiet unter der Ordnungsnummer 6624-010/00 geführt. Die ehemals aus Sicht des Grundwasserschutzes gefahren- bzw. altlastrelevanten Bodenverunreinigungen wurden vollständig saniert. Unter Berücksichtigung der "nachsorgend" erforderlichen Grundwasserüberwachungsmaßnahmen wird die Fläche jedoch weiterhin unter der Bezeichnung "Altlast" im "Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen" geführt.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Eine Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass für das Vorhabengebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann.

3.2.5 Baumschutz

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Altlasten, Geologie, Hydrogeologie

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahre 1999 eine beprobungslose "Historische Erkundung" durchgeführt. Beprobungen zur Feststellung der Altlastensituation wurden zwischen 2001 und 2002 (einschließlich Sanierungsuntersuchung) ausgeführt. Im Januar 2004 wurde eine Dokumentation der erfolgten Sanierung erarbeitet.

3.3.2 Baugrund

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurde im Juli 2004 ein Baugrundgutachten für das Sondergebiet "Großhandelsmarkt" erstellt.

3.3.3 Grundwasser

Die Ergebnisse des im Rahmen der Altlastensanierung begonnenen Grundwassermonitorings wurden in drei Kurzberichten aus den Jahren 2003 und 2004 zusammengefasst.

3.3.4 Marktanalysen und Einzelhandelsuntersuchung

Im August 2004 wurden die Auswirkungen einer Nutzung des Plangebiets durch einen Bau- und Gartenfachmarkt und den Großhandelsmarkt für den ansässigen Einzelhandel, insbesondere in den umliegenden Stadtteilzentren, geprüft.

3.3.5 Fledermausvorkommen

Im November 2004 wurde das im Plangebiet vorhandene Fledermausvorkommen ermittelt und die Auswirkungen der Planung auf die Vorkommen prognostiziert.

Im Mai 2005 wurden die vorhandenen Erkenntnisse zum Fledermausvorkommen um den Frühjahrs- und Frühsommeraspekt vervollständigt und ergänzend bewertet.

3.3.6 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Januar 2005 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung über die Abwickelbarkeit der durch die städtebauliche Neuentwicklung des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes zu erwartenden Verkehre im Umfeld des Plangebiets erstellt.

3.3.7 Oberflächenentwässerung

Im Dezember 2004 wurde ein Konzept zur Entwässerung des Regenwassers in den Sondergebieten erstellt und im Mai 2005 aktualisiert. Die Größe und Ausgestaltung der erforderlichen Abwasseranlage wurde im Mai 2005 im Rahmen eines Entwässerungsantrags ermittelt.

3.3.8 Städtebauliche Auswirkungen der Werbeanlagen

Im Dezember 2004 und im Juni 2005 wurden die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Werbeanlagen durch eine Fotodokumentation ermittelt.

3.3.9 Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im Januar 2005 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden der Verkehrslärm und der Gewerbelärm, der zukünftig auf die umliegende Wohnnutzung einwirkt, prognostiziert. Ferner wurde der auf das Plangebiet selbst einwirkende Verkehrslärm ermittelt.

3.3.10 Beleuchtungsplanung

Im August 2005 wurden im Rahmen der Beleuchtungsplanung die Lichtimmissionen für die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet durch das Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" prognostiziert.

3.3.11 Faunistische Vorkommen

Im Dezember 2004 wurde nach Begehung des Plangebiets durch einen Biologen das zu erwartende Tiervorkommen (ausgenommen Fledermäuse) abgeschätzt. Hierfür wurden anhand von Hinweisen wie Biotopstrukturen, Kotspuren, verlassenen Nistplätzen etc. rückgeschlossen, welche Arten und Artengruppen im Bereich des Plangebiets geeignete Lebensräume finden könnten und wie diese aus naturschutzfachlicher Sicht zu bewerten sind.

Im Mai 2005 wurde im Plangebiet eine Erfassung von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien durchgeführt und die Auswirkungen der Planung auf die Vorkommen prognostiziert.

3.3.12 Baumbestand

Im Januar 2005 (aktualisiert im Juni 2005) wurde der vorhandene Baumbestand analysiert und der für die notwendigen Fällmaßnahmen erforderliche Ersatz ermittelt.

3.3.13 Bebauungsplanung östlich der Schlachthofstraße

Für den Bereich östlich der Schlachthofstraße für die Bereiche zwischen Schlachthofstraße, Neuländer Straße, Bundesautobahn A 253 und Großmoordamm sieht die Bebauungsplanung die Ausweisung als Gewerbegebiet (Planung gemäß des Bebauungsplan-Entwurfs Harburg 66/Neuland 22) bzw. Kerngebiet (gemäß des festgestellten Bebauungsplans Neuland 18/Harburg 54 vom 6. Dezember 2004 [Amtl. Anz. S. 483] im Bereich des geplanten Kompetenzzentrums der Handwerkskammer Hamburg) vor.

3.3.14 Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen

Die Entwicklungsplanung Harburger Binnenhafen nennt als Ziel für das Plangebiet Funktionen wie Dienstleistung, Verwaltung, Forschung oder Produktion. Für die Fläche wird ein Grünflächenanteil von 15 % bis 20 % sowie eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung angestrebt.

Der Fachplan Freiraum und Landschaft stellt Baumreihen entlang der Ufer der Neuländer Moorwettern sowie entlang der Bahntrasse dar. Das Gebiet selbst wird durch zwei Plätze sowie durch Stellplatzbegrünung gegliedert.

3.4 Angaben zum Bestand

Das etwa 8,3 ha große Plangebiet umfasst das Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerks Harburg sowie angrenzende Straßenflächen. Das Areal ist entwidmet und somit aus der Bahnnutzung entlassen worden. Es liegt unmittelbar nördlich des Harburger Fern- und S-Bahnhofs zwischen den Nord-Süd-Gleistrassen der Bahn im Westen, der Neuländer Straße im Norden, der Schlachthofstraße und der sie begleitenden Neuländer Moorwettern im Osten und der Walter-Dudek-Brücke im Süden.

Das Areal wird durch eine hallenartige Bebauung geprägt. Der auf dem ehemaligen Bahngelände befindliche Gebäudebestand - es handelt sich um vier hallenartige, ein- bis zweigeschossig wirkende Gebäude - konzentriert sich auf den südlichen Bereich des Areals, der als Ensemble denkmalrechtlich geschützt ist (vgl. Ziffer 3.2.2).

Durch nachträgliche Um- und Anbauten wurde jedoch die ursprüngliche Einheitlichkeit der Anlage gestört. So ist an die denkmalgeschützte nördliche Halle ein zweigeschossiges Bürogebäude angebaut worden. Ein weiterer Bürotrakt befindet sich im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt. Eine der Hallen ist an Künstler vermietet und wird als Atelier genutzt.

Am Westufer der Neuländer Moorwettern befinden sich drei leer stehende, eingeschossige Gebäude und mehrere Nebengebäude. Sie sind teilweise in den Böschungsbereich hineingebaut worden.

Die Vegetationsbestände im Süden des Gebiets reduzieren sich auf kleinere Ruderalflächen sowie einzelne Bäume.

In der Südspitze des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes befindet sich ein freistehendes, zweigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude. Das Gebäude wurde längere Zeit als Wohn- und Ärztehaus genutzt. Zwei der Wohnungen sind noch bewohnt. Das Gebäude liegt deutlich tiefer als die südlich verlaufende, später errichtete Walter-Dudek-Brücke. Die Fahrbahntrasse befindet sich etwa auf Höhe der Traufkante des Gebäudes, das folglich durch das Brückenbauwerk stark verschattet wird. Das Gebäude wird durch einen Treppenabgang von der Brücke und einen parallel zur Schlachthofstraße verlaufenden Fußweg erschlossen.

Der nördliche Bereich des Geländes liegt brach. Der ehemals vorhandene bauliche Bestand wurde weitgehend zurückgebaut und ist inzwischen von sanierungspflichtigen Altlasten geräumt. Im Rahmen von Bodensanierungsmaßnahmen wurde er teilweise ausgetauscht und weist daher keinen größeren Bewuchs auf. Hier befinden sich Sukzessionsflächen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren sowie kleinere Gebüsch- und Vorwaldbestände. Innerhalb der Flächen befinden sich zum Teil noch Gleisanlagen und unterirdisch versiegelte Bereiche.

Entlang der Neuländer Moorwettern sowie entlang der Neuländer Straße befindet sich dichter Baumbestand aus Weiden, Erlen, Eschen, Ahorn und Robinien; eine Strauchschicht fehlt.

Das ehemalige Bahngelände wird derzeit über eine Zufahrt von Norden an der Neuländer Straße und eine Hauptzufahrt im südlichen Abschnitt der Schlachthofstraße erschlossen. Südlich der Hauptzufahrt steigt die Schlachthofstraße kontinuierlich auf das Niveau der höher gelegenen Walter-Dudek-Brücke im Süden an.

Die Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist gut. Die Anschlussstelle an die östlich des Plangebiets verlaufende Bundesautobahn A 253 mündet direkt im Kreuzungspunkt Neuländer Straße/Schlachthofstraße. Somit ist das Plangebiet sowohl über die Neuländer Straße, die Wilhelmsburger Reichsstraße und die Walter-Dudek-Brücke nahezu direkt an das Hamburger Hauptverkehrsstraßennetz und an das Fernstraßennetz angeschlossen.

Ebenso ist eine günstige Anbindung an den Nah- und Fernverkehr der Bahn gegeben. Der Harburger S- und Fernbahnhof befindet sich unmittelbar südlich der Walter-Dudek-Brücke westlich der Hörstener Straße, die jenseits der Brücke in Verlängerung der Schlachthofstraße verläuft. Vom Plangebiet wird parallel zu den Bahngleisen ein Fußweg unter der Walter-Dudek-Brücke geführt, der in einer Gleisunterführung mündet, so dass für das Plangebiet ein direkter Bahnhofszugang gegeben ist.

Die das Plangebiet umschließenden Verkehrstrassen (im Norden Neuländer Straße, im Süden der Straßenverlauf Walter-Dudek-Brücke/Großmoordamm, im Westen Bahntrassen und Hannoversche Straße und im Osten mittelbar Harburger Umgehung [BAB 253]) sorgen

für eine günstige Erschließung durch den MIV und den ÖPNV, stellen jedoch für den Fußgänger eine Barriere dar.

Über das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich in Ost-West-Richtung eine Hochspannungsfreileitung. Im südlichen Bereich wird das Plangebiet ebenfalls in Ost-West-Richtung durch eine Schmutzwasserdruckrohrleitung (DR 300) gequert.

Das Plangebiet ist baulich-räumlich wie funktional Bestandteil eines größeren städtischen Verflechtungsbereichs, dessen Nutzungsstruktur überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

Auf Höhe des Plangebiets befindet sich jenseits der das Plangebiet westlich flankierenden Verkehrstrassen ein teilweise brachliegendes Gewerbegebiet. Südlich davon - auf Höhe der Walter-Dudek-Brücke - haben sich in Sichtweite des Plangebiets etwa 500 m entfernt mit dem Phoenix-Center und dem Marktkaufcenter zwei Einkaufszentren etabliert, die den Auftakt des anschließenden Harburger Geschäftszentrums bilden.

Gewerbliche Struktur befindet sich auch nördlich des Plangebiets, jenseits der Neuländer Straße. Der unmittelbar nördlich an das Gebiet angrenzende Bereich ist jedoch durch Verkehrsinfrastruktur geprägt, da sich hier die Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 253 befindet.

Östlich des Plangebiets grenzt eine kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur (im nördlichen Bereich der Schlachthofstraße) mit überwiegend zweigeschossiger (im Einzelfall fünfgeschossiger) Bebauung, ein Kleingartengelände mit vereinzelter Wohnnutzung in einer Behelfsheimbebauung, in dessen Zentrum sich eine außer Betrieb befindliche Abfalldeponie befindet (auf mittlerer Höhe des Plangebiets), an. Im südlichen Bereich der Schlachthofstraße ist das Kompetenzzentrum der Handwerkskammer Hamburg geplant. Hierbei handelt es sich um ein überbetriebliches Bildungs- und Technologiezentrum für das Handwerk.

Unmittelbar südlich des Kompetenzzentrums, jenseits des Großmoordamms, befindet sich das Postamt Harburg.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Alternativen

4.1.1.1 Standortalternativen

Anlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 65 ist die Absicht des Vorhabenträgers, einen Bau- und Gartenfachmarkt sowie einen Großhandelsmarkt anzusiedeln. Standortalternativen ergeben sich für die Ansiedlung der Märkte nicht, da sich das ehemalige Ausbesserungswerk bereits in Besitz des Vorhabenträgers befindet und dieser nicht über eine alternative Fläche in vergleichbarer Größe und vergleichbar gut erschlossener Lage verfügt. Der Vorhabenträger kann daher das Vorhaben nur auf dieser Fläche verwirklichen. Zudem ist der Bau- und Gartenfachmarkt am alten, nahe gelegenen

Standort am Großmoorbogen aufgegeben worden. Zwecks Erhalt der Kundenbindungen muss der neue Standort in unmittelbarer Nähe zum alten Standort gefunden werden.

4.1.1.2 Nutzungsalternativen für den als Sondergebiet ausgewiesenen Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks

Auf dem brachliegenden Areal kann eine Wohnnutzung aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung ausgeschlossen werden. Gesunde Wohnverhältnisse können nicht gewahrt und eine angemessene Qualität des Außenwohnraums nicht gesichert werden.

Vor dem Hintergrund der überdurchschnittlich guten Erschließung des Standorts für den motorisierten Individualverkehr kommt für das Plangebiet lediglich eine gewerbliche Nutzung in Betracht.

Da die denkmalwürdige Bausubstanz erhalten werden soll, können zumindest im südlichen Bereich des ehemaligen Bahngeländes solche gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen werden, die nicht in den hallenartigen Gebäuden unterzubringen sind. Somit fällt hier eine Büronutzung als Nutzungsalternative ebenso aus wie eine Hotelnutzung.

Eine Büronutzung kann aufgrund der konkurrierenden attraktiveren Flächenangebote in der City sowie im nahe gelegenen Bereich des Harburger Binnenhafens allerdings auch für den unbebauten nördlichen Bereich des Plangebiets ausgeschlossen werden. Trotz zentraler Lage erscheint das Plangebiet für eine Büronutzung wenig attraktiv, da das Standortimage derzeit noch nicht den heute üblichen Anforderungen entspricht. Daher wäre auch für das Beherbergungsgewerbe lediglich ein Angebot aus dem Economy-Segment vorstellbar.

Eine Nutzung als Einkaufszentrum kann ausgeschlossen werden, da hierfür eine leistungsgerechte Erschließung nicht gesichert wäre und eine solche Nutzung dem Zentrenkonzept der Stadt Hamburg widerspräche.

Hingegen wäre die Ansiedlung bestimmter Freizeitnutzungen aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung und der potentiellen Kompatibilität bestimmter Angebote mit dem Gebäudebestand vorstellbar. Zudem ist die Entwicklung eines klassischen Gewerbegebiets bzw. Gewerbeparks/Gewerbehoofs vorstellbar.

Die genannten Nutzungsalternativen würden im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen keine wesentlich anderen Auswirkungen mit sich bringen. Ggf. könnte mehr Gehölzbestand entlang der Neuländer Moorwettern erhalten sowie der auf das Raumkonzept des Großhandelsmarkts zurückzuführende Eingriff in den Böschungsbereich des Gewässers verhindert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Stadtbild könnten im Vergleich zu der Entwicklung eines Fach- und Großhandelsmarkts ggf. negative Auswirkungen durch den Verzicht auf Werbeflyer vermieden werden.

Inwieweit das Schutzgut Luft betroffen wäre, hängt - im Falle einer Entwicklung als Gewerbegebiet - im Wesentlichen von der Art der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe ab.

Sofern das Speditionsgewerbe in Folge der günstigen Verkehrserschließung einen Nutzungsschwerpunkt darstellen würde, müsste mit mindestens vergleichbaren bis eher höheren Lärm- und Schadstoffbelastungen gerechnet werden. Bei einem Branchenmix, der weniger auf den Logistikbereich ausgerichtet wäre, könnte eine geringere Luft- und Lärmbelastung in Folge der Planung erwartet werden.

4.1.1.3 Nutzungsalternativen für den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks

Für den südlichen, zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich des Plangebiets bestehen zu einer Gewerbegebietsausweisung, insbesondere aufgrund der Lage des Gebiets, der Immissionsbelastung und des Flächenzuschnitts, keine in Betracht kommenden Nutzungsalternativen. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung, der zukünftig benachbarten Fach- und Großmarktnutzung und des Umstands, dass das Gelände deutlich tiefer als die Fahrbahntrasse der Walter-Dudek-Brücke und somit sehr unwirtlich liegt und verschattet wird, können hier nur solche Nutzungen ausgewiesen werden, bei denen eine allgemeine Wohnnutzung ausgeschlossen ist oder ausgeschlossen werden kann. Die Ausweisung eines Industriegebiets scheidet aufgrund des Flächenzuschnitts und der Erschließungssituation aus. Somit verbleibt neben einer Ausweisung als Gewerbegebiet lediglich die Kerngebietsausweisung als Nutzungsalternative für diesen Bereich des Plangebiets. Schon allein die geringe Flächengröße des Gebiets steht im Widerspruch der Zweckbestimmung der zunächst alternativ denkbaren Ausweisung eines Kerngebiets, da Kerngebiete überwiegend der Unterbringung der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.

4.1.1.4 Konzept-Varianten für die Sondergebiete

Aufgrund der Tatsache, dass Fachmarktbetreiber auf feststehende, einheitliche Konzepte für ihre Gesamtanlagen zurückgreifen, die angesichts des Zuschnitts des Sondergebiets kaum Alternativen in der Anordnung des Gebäudekörpers und der Stellplatzflächen zulassen, sind Konzeptalternativen nicht gegeben. Für den Bau- und Gartenfachmarkt kommt zudem hinzu, dass das Fachmarktkonzept in die bestehenden Strukturen des Gebäudebestands eingefügt werden muss.

4.1.1.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt unter der Annahme, dass das Gelände entsprechend seiner planungsrechtlichen Möglichkeit gemäß § 34 BauGB entwickelt werden würde.

Angesichts der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungsstruktur entspricht das Plangebiet gemäß § 34 Absatz 2 BauGB einem Gewerbegebiet. Die im Plangebiet derzeit zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht folglich den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479). Bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung ist im unbeplanten Innenbereich ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich unabhängig von der errechenbaren Grund- oder Geschossflächenzahl in die Umgebung einfügt. Maßgebend ist der visuelle Eindruck und nicht die errechenbare Grund-

oder Geschossflächenzahl. Auch die für Gewerbegebiete in § 17 Absatz 1 BauNVO definierte Höchstgrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist hier nicht von Belang.

Entsprechend der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen baulichen Dichten und den im südlichen Plangebiet bereits vorhandenen Bauten und Erschließungsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die im Bebauungsplan zugelassene Nutzungsdichte auch bei einer Gebietsentwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB hätte zugelassen werden können.

Unter Einbeziehung der Böschungs- und Wasserflächen, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes im Bebauungsplan aus dem Baugebiet herausgenommen wurden, bei einer Zulässigkeitsbeurteilung nach § 34 BauGB jedoch die gesamte Grundstücksfläche inklusive Böschungs- und Grabenbereich Grundlage der Ermittlung wäre, lässt sich eine entsprechende mögliche Ausnutzung ableiten.

Negative Umweltfolgen einer Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB sind im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB nicht als auszugleichende Eingriffe zu werten. Eine Prognose der Umweltfolgen der zuvor aufgezeigten Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ist demnach wie folgt:

Für die Schutzgüter des Naturhaushalts Boden, Wasser, Klima, Luft würde der Versiegelungsgrad durch die bauliche Nutzung des Geländes eine wesentliche Vorbelastung darstellen. Die Böden wären größtenteils versiegelt, die übrigen Bereiche stark anthropogen beeinflusst. Natürliche Bodenfunktionen könnten nur mehr im Bereich der Neuländer Moorwettern erfüllt werden. Ein sach- und fachgerechter Umgang mit den vorhandenen Altlasten wäre bei jeglicher baulichen Nutzung des Geländes erforderlich.

Die Wasserbilanz in Bezug auf anfallendes Niederschlagswasser und dessen Versickerung wäre negativ, da der überwiegende Anteil des anfallenden Regenwassers voraussichtlich - wie heute auch - in die Vorflut abgeleitet werden würde.

Die klimatische Situation wäre im Plangebiet aufgrund des geringen Anteils an Vegetationsflächen, mit in Gewerbegebieten bekanntlich geringem Anteil an Großgrün, stark belastet. Die lufthygienische Situation wäre hingegen bei einer gewerblichen Nutzung des Geländes gemäß § 34 BauGB abhängig von der Art des Gewerbes und lässt sich nur schwer prognostizieren.

Fuhrgewerbe, das entsprechend der verkehrlichen Lagegunst nahe liegt, würde beispielsweise eine hohe Belastung aufgrund der zu erwartenden Emissionen darstellen. Hingegen würde eine Nutzung als Lager mit nur eingeschränkter Verkehrstätigkeit eine geringe Belastung bewirken.

Die Entwicklung der Biotoptypen wäre aufgrund der starken Nutzung des Geländes geprägt durch Biotope vegetationsarmer oder vegetationsfreier Flächen mit ihren stark eingeschränkten Funktionen für den Biotop- und Artenschutz sowie für den Biotopverbund. Allein die Bereiche entlang der Neuländer Moorwettern wären schon aufgrund

wasserrechtlicher Bestimmungen von einer Nutzung ausgenommen und könnten sich als wertvolle Biotope mit regionaler Verbundfunktion weiterentwickeln.

Im Zuge der Baumaßnahmen würde ggf. ein Teil des Baumbestands im Plangebiet entfallen und ein entsprechender Ersatz im Rahmen des Bauantragsverfahrens umgesetzt werden. Für den sich heute teils in schlechtem Erhaltungszustand präsentierenden Baumbestand entlang der Neuländer Moorwettern würden vermutlich mittelfristig Pflegemaßnahmen notwendig werden.

Die Nutzung des Geländes als Jagd- und Durchzugshabitat für Fledermäuse wäre unverändert, da die Vorkommen nicht das Gelände selbst, sondern lediglich den Bereich entlang der Neuländer Moorwettern nutzen. Weitere Auswirkungen wären von der Lage der Neubebauung abhängig und sind an dieser Stelle nicht prognostizierbar.

Das übrige Artenvorkommen wäre, dem vergleichbarer Gewerbestandorte entsprechend, geprägt von Arten, die an stark urbane und hoch versiegelte Standorte angepasst sind.

Die Landschaft und das Stadtbild wären bei der aufgezeigten Entwicklung stark urban geprägt. Natürliche Elemente würden sich voraussichtlich auf die Neuländer Moorwettern und den begleitenden Vegetationsbestand beschränken. Der Schutz der denkmalgeschützten Bausubstanz wäre auch auf Grundlage des § 34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umsetzbar. Fraglich bleibt hier jedoch, ob eine mögliche Aufteilung des Ensembles auf unterschiedliche Nutzer negative Folgen haben könnte.

Eine Einbeziehung des Plangebiets in ein System von Erholungsflächen oder ein öffentliches Wegenetz wären bei einer gewerblichen Nutzung der Flächen gemäß § 34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht ohne Weiteres umsetzbar. Hier wäre eine einvernehmliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer herbeizuführen. Eine Enteignungsgrundlage bei nicht gegebener Verkaufsbereitschaft durch den Grundstückseigentümer bestünde nicht.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

4.1.2.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Die Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in Ziffer 2 und Ziffer 5 der Begründung beschrieben. Es handelt sich um ein städtebauliches Vorhaben zur Entwicklung eines Bau- und Gartenfachmarkts sowie eines Großhandelsbetriebs und im südlichen Bereich des Plangebiets um die Schaffung von Planrecht für eine weitergehende gewerbliche Nutzung.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend gesichert. Durch das Plangebiet soll eine öffentliche Fußwegeverbindung neu geschaffen werden.

4.1.2.2 Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums

Die allgemeinen Angaben zum Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im näheren Umfeld sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst den Plangeltungsbereich mit etwa 8,3 ha sowie das potenziell von umweltrelevanten Auswirkungen betroffene Umfeld. Der Untersuchungsraum wurde im Scoping nicht förmlich festgelegt, sondern wird durch die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten räumlich unterschiedlich definiert. Insbesondere die Verkehrsuntersuchung umfasst hierbei weiträumigere Verkehrszusammenhänge.

4.1.2.3 Berücksichtigte Fachplanungen

Die berücksichtigten Fachplanungen sind in Ziffer 3.1 und Ziffer 3.2 der Begründung beschrieben.

4.1.2.4 Vorhandene Gutachten und Fachplanungen

Die Fachgutachten, auf die im Rahmen der Umweltprüfung zurückgegriffen werden konnte oder die in Folge des Scoping-Termins erstellt wurden, sind unter Ziffer 3.3 aufgeführt.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

Im Folgenden wird bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zunächst der derzeitige Bestand im Plangebiet beschrieben und bewertet. Er bildet die Grundlage für die dann folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Da das Plangebiet bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar wäre (siehe Ziffer 4.1.1.5), stellen erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zwangsläufig auszugleichende Eingriffe gemäß § 1a BauGB dar. Hierzu zählen lediglich die Auswirkungen entlang der Neuländer Moorwettern, die zudem wasserrechtliche Genehmigungsverfahren gemäß § 15 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), benötigen, wie die Brückenneu- und -umbauten sowie die Überkragung des Gewässers durch eine Gebäudeecke des Großhandelsmarktes. Die Ergebnisse der hierfür notwendigen Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung werden im Bebauungsplanverfahren vorweggenommen und unter Ziffer 4.2.4, Schutzgut Wasser, Teilaspekt Oberflächengewässer behandelt.

Im Anschluss werden die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und die Wirkung der getroffenen Festsetzungen beschrieben.

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Teilaspekt Luft

Zur Einschätzung der Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen und Stäuben von industriellen Anlagen in der Umgebung oder Verkehr der angrenzenden Straßen liegen für den Planungsraum keine Messdaten vor.

Die Schlachthofstraße ist mit etwa 2.000 Fahrzeugen pro Tag als gering genutzt einzustufen und damit in Bezug auf die gasförmigen Emissionen des Straßenverkehrs als untergeordnet anzusehen. Der Gehölzbestand an der Neuländer Moorwettern erfüllt hier zudem noch eine Filterfunktion zum Plangebiet hin.

Punktuell wirken die Verkehrsemissionen der südlich verlaufenden Walter-Dudek-Brücke und die der nördlich verlaufenden Neuländer Straße auf das Plangebiet ein. Diese Verkehrsflächen sind mit rund 21.000 bis 30.000 Fahrzeugen pro Tag im Vergleich zu anderen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen als mittelmäßig belastet anzusehen. Verkehrsemissionen der Bundesautobahn A 253 und der Hannoverschen Straße sind aufgrund der Entfernung für das Plangebiet ohne unmittelbare Relevanz.

Es ist insgesamt von einer geringen bis mäßigen Belastungssituation im Plangebiet in Bezug auf gasförmige Emissionen des Straßenverkehrs auszugehen.

Teilaspekt Lärm

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirkt in starkem Maße Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Im Zuge einer lärmtechnischen Untersuchung wurde die Vorbelastung für die lärmempfindlichen Wohnnutzungen im Süden des Plangebiets (ehemaliges Verwaltungsgebäude) sowie östlich des Plangebiets ermittelt:

- Die im Gewerbegebiet vorhandene Wohnnutzung ist je nach Fassadenseite und Geschoss tagsüber aufgrund von Verkehrslärm einem Beurteilungspegel zwischen 61 dB(A) und 74 dB(A) tags und zwischen 55 dB(A) und 72 dB(A) nachts ausgesetzt. Die Vorbelastung durch Gewerbelärm beträgt zwischen 38 dB(A) und 62 dB(A) tags und 32 dB(A) und 49 dB(A) nachts.
- Für die Wohnnutzung östlich des Plangebiets (im vorhandenen Gewerbegebiet) kann im Bestand je nach Fassadenseite und Geschoss tagsüber aufgrund von Verkehrslärm ein Beurteilungspegel zwischen 62 dB(A) und 68 dB(A) tags und zwischen 60 dB(A) und 66 dB(A) nachts ermittelt werden. Die Vorbelastung durch Gewerbelärm beträgt zwischen 51 dB(A) und 60 dB(A) tags und 46 dB(A) und 49 dB(A) nachts.
- Im östlich des Plangebiets geplanten Kerngebiet (Bebauungsplan-Entwurf Harburg 66/Neuland 22) kann an der westlichen Gebietsgrenze von einer Vorbelastung durch Verkehrslärm von 66 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts und durch Gewerbelärm von 50 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts (jeweils Beurteilungspegel) ausgegangen werden.

Wie aus den ermittelten Belastungswerten deutlich erkennbar ist, wird der Gewerbelärm jeweils deutlich durch den Verkehrslärm überlagert. Die Hauptlärmquelle stellt insbesondere

nachts eindeutig die Fernbahn und hierbei vor allem der Güterverkehr dar. Jedoch wirkt sich auch der Straßenverkehrslärm belastend auf die Bestandssituation aus.

Tagsüber werden innerhalb des Plangebiets an der zur Fernbahnstrecke gelegenen westlichen Plangebietsgrenze durch Verkehrslärm Beurteilungspegel von über 70 dB(A), in den übrigen Bereichen Beurteilungspegel zwischen 64 und 70 dB(A) erreicht. Nachts können fast im gesamten Plangebiet durch Verkehrslärm Beurteilungspegel über 59 dB(A) ermittelt werden. An der zur Fernbahnstrecke gelegenen westlichen Plangebietsgrenze sind zudem Beurteilungspegel über 70 dB(A) nachts errechnet worden.

Teilaspekt Licht

Die vorhandene Wohnnutzung im Süden des Plangebiets ist im Bestand durch Lichtimmissionen der viel befahrenen Bahntrasse belastet. Die Beleuchtung der angrenzenden Walter-Dudek-Brücke ist aufgrund deren Höhenlage nicht wahrnehmbar. Die Umgebung des nördlichen Plangebietes im Bereich des geplanten Großhandelsmarktes ist in geringerem Maße durch die Beleuchtung der Neuländer Straße vorbelastet.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Teilaspekt Luft

Während der Abbruch- und Bauphase ist mit einer erhöhten Luftbelastung im Plangebiet und im Umfeld durch Staubentwicklung sowie Abgase der Arbeitsmaschinen und des Baustellenverkehrs zu rechnen. Langfristig sind keine emittierenden Nutzungen vorgesehen und die künftigen Emissionen durch die Gebäudebeheizung werden auch vor dem Hintergrund technischer Weiterentwicklungen in Bezug auf Wärme-dämmung und Schadstoffreduzierung nicht wesentlich über denen der Vergangenheit liegen.

Allein die Zunahme des Verkehrsaufkommens in der unmittelbaren Umgebung durch die Nutzung als Bau- und Gartenfachmarkt sowie Großhandelsmarkt bewirkt eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation. Es ist von einer Verkehrszunahme im Verhältnis zum jetzigen Zustand von 5.000 bis 5.500 Fahrten pro Tag für den Bau- und Gartenfachmarkt und ca. 2.200 Fahrten pro Tag für den Großhandelsmarkt auszugehen, die sich auf dem Gelände selbst bewegen und in das umliegende Straßennetz verteilen. Diese Zunahme stellt eine geringfügige lufthygienische Belastung dar. Zu beachten ist zudem, dass die Nutzung im Plangebiet nicht ausschließlich neue Bedarfe erfüllt, sondern teilweise bereits vorhandene, bisher an räumlich anderer Stelle erfüllte Bedarfe übernimmt. Hieraus resultiert, dass die Zunahme der lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umfeld in Teilen auch eine Belastungsreduzierung an anderer Stelle im Bezirk oder der Stadt bedingt.

Teilaspekt Lärm

Durch die Realisierung der Planung ist innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarem Umfeld für die schutzbedürftige Wohnnutzung eine Zunahme des Straßenverkehrs zu erwarten. Trotz deutlicher Zunahme des Verkehrs auf der Schlachthofstraße nehmen die Beurteilungspegel aufgrund der kaum bzw. nicht veränderten Einflüsse der Fernbahnstrecke und der Hauptverkehrsstraßen um maximal 1 dB(A) zu. Durch zusätzliche Überlagerung mit den erwarteten Neuverkehren in Folge des in Umsetzung befindlichen Bebauungsplans Neuland 18/Harburg 54 östlich des Plangebiets

werden die Verkehrsbelastungen auf der Schlachthofstraße zwar teilweise verstärkt, die Beurteilungspegel bezüglich der gesamten Verkehrsbelastungen nehmen jedoch auch hier maximal um 2 dB(A) zu. Die Zunahme der Lärmbelastung durch Verkehrslärm kann folglich als nicht wesentlich eingestuft werden.

Im Hinblick auf den Gewerbelärm kann für die schutzbedürftige Wohnnutzung durch den Planvollzug gegenüber der Null-Prognose (Entwicklung einer auf Grundlage von § 34 BauGB möglichen Gewerbegebietsnutzung im Plangebiet) zum Teil mit einer Verringerung der Lärmbelastung gerechnet werden. Lediglich für das östlich der Schlachthofstraße festgesetzte Kerngebiet, an der Nordfassade des innerhalb des Plangebiets befindlichen Wohngebäudes und der Westfassade des nördlichen der beiden im vorhandenen Gewerbegebiet östlich der Schlachthofstraße zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, wird eine Zunahme des Beurteilungspegels durch Gewerbelärm in Folge der Plangebietsentwicklung erwartet. Der Beurteilungspegel erhöht sich um 3 dB(A) (Kerngebiet und Gebäude im Plangebiet) bzw. 1 dB(A) (Gebäude östlich des Plangebiets).

Durch zusätzliche Überlagerung mit den zu erwartenden Gewerbelärmemissionen in Folge des in Aufstellung befindlichen und des bereits festgestellten Bebauungsplans östlich des Plangebiets liegt die Zunahme des Beurteilungspegels überwiegend bei bis zu 3 dB(A) tags. Lediglich im Kerngebiet sowie an dem genannten Gebäude mit Wohnnutzung kann eine Steigerung von bis zu 5 dB(A) erwartet werden. Anders verhält es sich in den Nachtstunden. Hier wird lediglich für eines der Gebäude östlich des Plangebiets mit der dort befindlichen Wohnnutzung eine Zunahme des Gewerbelärms um bis zu 3 dB(A) prognostiziert.

Die tags und nachts erwartete Zunahme durch Gewerbelärm wird jedoch deutlich durch den Verkehrslärm überlagert, so dass bei einer Gesamtbetrachtung der Lärmquellen keine wesentliche Zunahme der Lärmimmissionen innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbaren Umfeld zu erwarten ist.

Teilaspekt Licht

Im Rahmen der Beleuchtungsplanung wurde für die Fahrstraße zwischen dem geplanten Drive-In-Gebäude des Bau- und Gartenfachmarkts und der im Bestand vorhandenen Wohnnutzung im geplanten Gewerbegebiet ermittelt, welche Lichtbelastung zu erwarten ist. Die berechenbaren Werte liegen am derzeitigen Wohnhaus bei < 1 Lux. Es verbleibt lediglich ein geringer Streulichtanteil. Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen sind hier nicht ermittelbar.

Die vorgesehene Beleuchtung der Werbeträger an der nördlichen geplanten Brücke wird aufgrund der geplanten indirekten Anstrahlung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die östlich der Schlachthofstraße gelegene Bebauung haben.

Die Scheinwerfer der Kundenfahrzeuge, die den Stellplatz des Großhandelsmarktes nutzten, können hingegen zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsqualität durch die Lichtbelastung für die gegenüber der Schlachthofstraße gelegenen Grundstücke führen.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Mindernd auf die absehbaren Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft wirken sich die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet aus. Hier wirkt sich die Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzanlagen (§ 2 Nummer 15), im Bereich der nördlich gelegenen privaten Grünfläche (§ 2 Nummer 14) und aufgrund der Anpflanzgebote in § 2 Nummer 12 und 13 durch die Erhöhung des Grünvolumens lufthygienisch positiv aus.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit dem Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot des Gehölzbestands (§ 2 Nummer 11) sichert zudem die lokale Luftleitbahn entlang der Neuländer Moorwettern im Plangebiet dauerhaft. Gleichzeitig schirmt das Grünvolumen vor unerwünschten Lichtbelastungen, die von der Nutzung des Stellplatzes des Großhandelsmarktes ausgehen, während der Vegetationsperiode ab.

Weiterhin zeigt der städtebauliche und grünordnerische Funktionsplan, der Anlage des Durchführungsvertrages ist, die interne Organisation des Stellplatzes. Sie führt zu einer größtmöglichen Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch aufblende Fahrzeuge, da der Parkraumsuchverkehr nördlich der Einfahrt überwiegend in Richtung Bahnfläche und nicht zur Schlachthofstraße geleitet wird. Auch die nördliche Ausfahrt selber wird aufgrund der gegebenen Höhensituation seitlich angefahren, so dass sich das Aufblenden ausfahrender Fahrzeuge hier auf die Überfahrt reduziert.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Die klimatische Situation im Plangebiet ist als vorstädtisch zu bezeichnen. Im nördlichen Teilbereich sind annähernd Freilandverhältnisse zu erwarten. Die offenen Vegetationsstrukturen der teils unversiegelten Flächen bedingen eine hohe nächtliche Abkühlung. Im südlichen Bereich, der mit Gebäuden und befestigten Flächen stark versiegelt ist, sind deutliche Abweichungen zu den Freilandverhältnissen anzunehmen. Hier ist die nächtliche Abkühlung aufgrund der Baumassen und versiegelten Flächen geringer ausgeprägt sowie eine übermäßige Erwärmung während warmer Sommertage und eine erhöhte Schwülegefährdung zu erwarten.

Die Neuländer Moorwettern mit ihrem begleitenden Gehölzbestand stellt kleinräumig eine Luftleitbahn dar, die jedoch durch das vorhandene Brückenbauwerk mit massivem Erdkörper bereits unterbrochen ist. Aufgrund ihrer Lage mit einer Grabensohle gut 4,5 m unterhalb der westlich anstehenden Geländehöhe und etwa 2,5 m unterhalb der östlich gelegenen Schlachthofstraße hat sie zudem kaum Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Entsprechend der Erhöhung der versiegelten und bebauten Flächenanteile, die unter Ziffer 4.2.3 der Begründung näher beschrieben werden, sowie insbesondere der Baumassenerhöhung im nördlichen Plangebiet im Bereich des geplanten Großhandelsmarktes gegenüber der Bestandssituation, kommt es zu klimatischen Veränderungen im Plangebiet. Hierzu zählen Temperaturerhöhung, veränderte Wind- und Austauschverhältnisse, Verminderung der nächtlichen Abkühlung sowie eine Erhöhung der

Schwülegefährdung. Hierdurch kommt es zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Norden des Plangebiets.

Die vorhandene Luftleitbahn entlang der Neuländer Moorwettern wird im Wesentlichen erhalten. Der Neubau zweier Brücken zur Erschließung des Plangebiets kann als Barrieren innerhalb der Luftleitbahn wirken. Die teilweise Überkragung der Neuländer Moorwettern durch eine Gebäudeecke des Großhandelsmarktes kann diese weiterhin kleinklimatisch beeinträchtigen.

Den negativen Auswirkungen wird jedoch durch die Begründung in den Sondergebieten wie auch durch die geplanten Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Entscheidung für den Standort des ehemaligen Bahnausbesserungswerks für die geplanten Nutzungen bewirkt durch das Flächenrecycling eine Vermeidung negativer Umweltfolgen für das Schutzgut Klima im Verhältnis zu denen an anderen Standorten, insbesondere solchen auf der "grünen Wiese".

Mindernd auf die absehbaren Beeinträchtigungen wirken sich die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet aus. Hierzu zählen die Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen (§ 2 Nummer 15), im Verlauf der geplanten Wegeverbindung (§ 2 Nummer 13), auf der privaten Grünfläche im Norden (§ 2 Nummer 14) sowie der verbleibenden Freiflächen südlich der Sondergebiete (§ 2 Nummer 12), die sich aufgrund ihres Grünvolumens positiv auf Temperatur- und Luftfeuchteverhältnisse im Plangebiet auswirken. Diese Anpflanzungen setzen zudem die Ziele des Landschaftsprogramms zur Erhöhung des Grünvolumens um.

Die teilweise Dachbegrünung (§ 2 Nummer 16) der Halle im Sondergebiet "Großhandelsmarkt" stellt eine weitere Maßnahme zur Minimierung negativer Auswirkungen durch den hohen Versiegelungsgrad dar. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt der Hallendachfläche, indem Reflektion und Wärmeentwicklung reduziert werden.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit dem Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot des Gehölzbestandes (§ 2 Nummer 11) sichert die klimatisch wirksame lokale Luftleitbahn entlang der Neuländer Moorwettern im Plangebiet dauerhaft. Die Bauart der geplanten Brücken, die das gesamte Gewässer einschließlich der Böschungen überspannen, stellt hier eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die Luftleitbahn dar. Ebenso überragt die Gebäudeecke des Großhandelsmarktes das Gewässer in einer Höhe, die eine erhebliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Funktionen ausschließt. Bei Umsetzung der geplanten Anpflanzungen kommt es im Plangebiet zu einer gleichmäßigeren und damit günstigeren Verteilung der klimatisch ausgleichend wirkenden Flächen und Strukturen.

4.2.3 Schutzgut Boden

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Untergrund im Plangebiet weist mittel- bis feinsandige Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,7 m bis 5,7 m auf. Von Osten nach Westen nimmt deren Mächtigkeit zu. Als Nebenanteile wurden Ziegel- und Betonbruch, Bahnschotter, Schluff, Schlacke, Asche und Glasstückchen festgestellt. Im weiteren Bodenprofil folgen im nördlichen Bereich ca. 2 m mächtige, holozäne Weich- und Torfschichten, die aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit den darunter befindlichen ersten Grundwasserleiter schützen. Im südlichen Teil des Plangebiets fehlen diese Weich- und Torfschichten. Die im weiteren Profil folgenden weichselzeitlichen Sande, die im Süden des Geländes eine Mächtigkeit von ca. 15 m und im Norden von ca. 30 m haben, werden von tertiären Glimmertonen unterlagert.

Die Böden im Geltungsbereich sind geprägt durch Versiegelung und jahrzehntelange menschliche Beeinflussung. Durch die ehemalige Nutzung der Flächen als Ausbesserungswerk der Bahn sind etwa 5,6 ha befestigt und erfüllen daher keine Bodenfunktion mehr. Diese Flächen lassen sich wie folgt differenzieren: 2,4 ha Gebäude; 1,1 ha Betondecke; 0,1 ha Fundamente; 0,3 Betonpflaster; 0,2 ha Asphalt und 1,5 ha Schotterflächen, in denen zum Teil noch Gleisanlagen vorhanden sind. Hinzu kommen ca. 0,5 ha Straßenfläche. Etwa 1,3 ha stellen sich als unversiegelte Flächen mit offenem Boden aus altem Auffüllmaterial teils mit Ruderalvegetation und jungem Aufschüttungsmaterial nach erfolgter Altlastensanierungsmaßnahme dar. Hier ist lediglich von einer sehr geringen Schichtstärke humosen Oberbodens auszugehen.

Weitere unversiegelte Bereiche finden sich lediglich im Bereich der Neuländer Moorwettern selber (0,2 ha) und dem angrenzenden Uferbereich (0,7 ha). Auch hier ist aufgrund der Tatsache, dass die Wettern als Entwässerungsgraben hergestellt wurde, nicht von naturnahen Böden auszugehen.

Teilaspekt Altlasten

Für das Plangebiet wurde bereits im Jahre 1999 eine beprobungslose "Historische Erkundung" durchgeführt. Beprobungen zur Feststellung der Altlastensituation wurden zwischen 2001 und 2002 (einschließlich Sanierungsuntersuchung) ausgeführt. Dabei wurden Belastungen des Grundwassers durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) sowie Verunreinigungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und PAK festgestellt. Im gesamten Gebiet wurden vornehmlich im Bereich der flächigen Auffüllung Verunreinigungen u.a. mit in der Auffüllung enthaltenen Schadstoffen (z.B. Schwermetalle, Arsen, PAK) festgestellt.

Es wurden zwei sanierungsbedürftige Schadensbereiche abgegrenzt, deren Sanierung im September 2003 unter Berücksichtigung der ehemaligen und zukünftig geplanten Nutzung aus Sicht des Grundwasserschutzes bzw. des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser vorgenommen wurde. Der Sanierungserfolg wurde im April 2004 bestätigt.

In der Sanierungszone I wurde der kontaminierte Boden soweit ausgehoben, bis die Einhaltung der Sanierungszielwerte anhand entsprechender Proben nachzuweisen war. In

der Sanierungszone II sollte ein Eingriff in die vorhandenen schützenden Torf- und Muddeschichten vermieden werden. Der Aushub des kontaminierten Bodens erfolgte daher nur bis in eine Tiefe von maximal 4 m unter Geländeoberkante. Die im Untergrund verbliebene Restbelastung wurde anhand von Proben dokumentiert und die Notwendigkeit eines weiteren Handlungsbedarfs anhand einer weiteren gutachterlichen Bewertung verneint.

Für die im nördlichen Bereich zum Teil flächig vorhandenen Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe ergaben die Bewertungen bei einer Nutzung der betroffenen Flächen als Industrie-/Gewerbegrundstück einschließlich der geplanten Nutzung und bei Unterlassung tieferer Eingriffe in den Untergrund (z.B. Bauvorhaben ohne Tiefgründungsmaßnahmen) weder unter dem Aspekt der Gefährdungsabschätzung "Boden-Mensch" noch im Hinblick auf den Gefährdungspfad "Boden-Grundwasser" (1. Grundwasserleiter) Handlungsbedarf. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass dieser Handlungsbedarf unter Berücksichtigung der tatsächlichen Planung durch eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung zu überprüfen ist.

Darüber hinaus wurde die Schadstoffbelastung in den Gebäudesubstanzen der Gebäude 02 (Lackiererei/Gebäude nördlich des Gewerbegebiets, jetzt als Drive-In vorgesehen) und 05 (Montagehalle/jetzt als Hauptgebäude für den Bau- und Gartenfachmarkt vorgesehen) untersucht. Als besonders überwachungsbedürftiger Abfall wurden der Holzfußboden der Halle 2 des Gebäudes 05 sowie die Holzverschalung des Daches und die Dachpappe genannt. Ebenso werden die Bahnschwellen und der Gleisschotter als besonders überwachungsbedürftiger Abfall eingestuft.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Entsprechend den geplanten zulässigen Grundflächen bzw. der Grundflächenzahl der Baugebiete kommt es im Plangebiet einschließlich der vorhandenen Verkehrsflächen zu einer Erhöhung der befestigten und bebauten Flächenanteile von 6,1 ha auf 6,8 ha. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorhandenen Böden um Auffüllmaterialien handelt, die als belastet eingestuft wurden. Von relevanten Veränderungen des Geländereiefs ist aufgrund der geringen Höhenunterschiede und der im Bereich des Bau- und Gartenfachmarktes vorhandenen Bebauung nicht auszugehen. Für das Schutzgut Boden ist daher nicht von erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszugehen.

Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet bestehen negative Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die möglichen Wechselwirkungen zum Schutzgut Wasser sind unter Ziffer 4.2.4.2 der Begründung beschrieben.

Teilaspekt Altlasten

Die zwei abgegrenzten, sanierungsbedürftigen Schadensbereiche, Sanierungszone I und II, wurden bereits saniert. Auf dem Grundstück sind jedoch Untergrundverunreinigungen verblieben. Auf Grundlage des Gründungsgutachtens vom Großhandelsmarkt ist nicht auszuschließen, dass mehrere hundert Pfähle in den tieferen Untergrund, bzw. bis in die Sande des 1. Grundwasserleiters einzubringen sind. Die den 1. Grundwasserleiter vor den bekannten Untergrundverunreinigungen schützenden Weichschichten würden so

durchstoßen werden, Schadstoffmobilisationsprozesse und Verschleppungen sind hierbei ohne entsprechende Vorkehrungen nicht auszuschließen. Zudem sind aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse die LCKW-Verunreinigungen des 1. Grundwasserleiters bei den Gründungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hier sind Auswirkungen des Eintrags von LCKW in den oberflächennahen Stauwasserbereich möglich.

Die Durchführung der Baumaßnahme beinhaltet jedoch umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung in Bezug auf die Altlastenproblematik, die unter Ziffer 4.2.3.3 beschrieben werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher durch das Vorhaben aufgrund der Altlastenproblematik nicht zu erwarten.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Entscheidung für den Standort des ehemaligen Bahnausbesserungswerks für die geplanten Nutzungen setzt das Ziel des Landschaftsprogramms zum Flächenrecycling um und bewirkt so eine Vermeidung und Minderung von negativen Umweltfolgen für das Schutzgut Boden im Verhältnis zu denen anderer Standorte, insbesondere solchen auf der "grünen Wiese".

Die Festsetzung von privaten Grünflächen sowie das Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für den Gehölzbestand an der Neuländer Moorwettern (§ 2 Nummer 10 und 14) bewirkt zusammen mit den flächigen Anpflanzgeboten (§ 2 Nummer 12 und 13) die langfristige Sicherung von Flächen, auf denen eine naturnahe Bodenentwicklung erfolgen kann. Diese Maßnahmen setzen zudem die im Landschaftsprogramm geforderte Wiederherstellung von Mindestqualitäten sowie die Stützung und Entwicklung noch erhaltener Bodenfunktionen im Bereich der Neuländer Moorwettern um.

Zum Umgang mit den Schadstoffbelastungen in den Gebäuden und Böden während der Baumaßnahme wird ein Baustellendurchführungsplan erstellt, der u.a. die Überwachung der Bauarbeiten, die Überwachung der Einhaltung rechtlicher Bestimmungen, das Entsorgungsmanagement, die Abstimmungen mit Behörden und der Berufsgenossenschaft sowie die Überwachung der Einhaltung arbeitsschutzrechtlicher Bestimmungen regelt. Hierfür ist vorgesehen, dass auch während der Abrissmaßnahmen fortlaufend Analysen des anfallenden Bauschutts und Bodens veranlasst und ggf. erforderliche Maßnahmen mit den zuständigen behördlichen Dienststellen abstimmt werden.

Die Durchführung der Baumaßnahme beinhaltet umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung in Bezug auf die Altlastenproblematik. So wird neben den genannten Maßnahmen beim Umbau vorhandener Gebäude auf bestehende Hallenböden aufgebaut. Bei Neubaumaßnahmen ist eine kellerlose Bauweise auf einer Bodenplatte mit Pfahlgründungen vorgesehen. Die technische Durchführung dieser Gründungsmaßnahmen erfolgt insbesondere so, dass ein Eintrag von Stoffen aus den verwendeten Auffüllmaterialien oder der Restkontamination im Bereich der Sanierungszone II in tiefere, Grundwasser führende Schichten vermieden wird. Dies könnte beispielsweise durch den Einsatz von Dichtungsplomben erfolgen. Zur Vermeidung von Gebäudeschäden durch Erschütterungen

sind schonende Verfahren (z.B. Bohrungen) anzuwenden. Die genauen Maßnahmen sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durch eine erneute Gefährdungsabschätzung zu ermitteln. Die unschädliche Durchführung der Gründungsmaßnahmen wird über das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

4.2.4 Schutzgut Wasser

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Teilaspekt Oberflächengewässer

Im Plangebiet verläuft am östlichen Rand, parallel zur Schlachthofstraße, die Neuländer Moorwettern, die das leicht nach Osten geneigte Gelände entwässert. Das Gewässer 2. Ordnung fließt in nördliche Richtung und mündet südöstlich der Europabrücke in den Diamantengraben als Ausläufer der Süderelbe.

Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ist die Neuländer Moorwettern mit einer Fahrbahn auf einem Erdkörper überbaut. Das Gewässer fließt hier auf einer Länge von ca. 20 m durch ein ca. 2,5 m breites und ca. 1 m hohes, von Spundwänden gesäumtes und mit einer Betonplatte abgedecktes Bauwerk.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird an mehreren Stellen ungedrosselt eingeleitet. Weiterhin ist von Einträgen über die Regenwasserentwässerung der angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets auszugehen. Die Wasserqualität ist auch aufgrund der sichtbar starken Trübungen als eher gering einzuschätzen. Bei Zufallsbeobachtungen wurden kleinere lokale Ölfilme gesichtet.

Zur Gewässergüte liegen keine konkreten Daten vor, der Gewässergütebericht der Freien und Hansestadt Hamburg weist den Zustand der Neuländer Moorwettern im unteren Abschnitt als stark biologisch belastet (Güteklasse III) aus. Die Sedimente sind hier hoch mit Schwermetallen angereichert.

Teilaspekt Grundwasser

Der 1. Grundwasserleiter wird durch die weichselzeitlichen Sande gebildet. Das Grundwasser im nördlichen Plangebiet wird durch Klei- sowie Torf- und Muddeschichten überdeckt und geschützt. Die schützende Schicht ist nachweislich jedoch lückenhaft ausgebildet.

Der 1. Grundwasserleiter wird nach derzeitigen Erkenntnissen (auch aus der Grundwasserüberwachung) in wasserwirtschaftlich vertretbarem Maß vor relevanten Schadstoffeinträgen von dem im Plangebiet weiterhin vorhandenen Untergrundverunreinigungen geschützt.

Über den genannten Weichschichten tritt ab ca. 2,7 m bis 2,9 m unter Geländeoberkante Schichtenwasser auf. Im südlichen Bereich, in dem die schützende Schicht fehlt, wurde das Grundwasser ab ca. 3 m bis 3,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung ist veränderlich nach Osten bzw. Nordosten gerichtet. Vorfluter ist die Elbe.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Beeinträchtigung des oberflächennahen so genannten Stau- bzw. Schichtenwassers unter Berücksichtigung der dortigen MKW- sowie der flächenhaften auffüllungstypischen Untergrundverunreinigungen (siehe Ziffer 4.2.3) nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen (siehe Ziffer 4.2.3) wurden Belastungen des Grundwassers durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) festgestellt. Zur Überwachung der erfolgten Altlastensanierungsmaßnahmen (siehe Ziffer 4.2.3) wurde die Durchführung eines fünfjährigen Grundwassermonitorings zum Nachweis von Prozessen der "natürlichen Abschwächung" festgelegt. Hierfür wird seit Durchführung der Sanierungsmaßnahme halbjährlich (Frühjahr und Herbst) Grundwasser aus acht Messstellen entnommen und auf die mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmten Parameter untersucht.

Bisher liegen drei Kurzberichte zum Grundwassermonitoring vom Herbst 2003, sowie Frühjahr und Herbst 2004 vor. Bisheriges Ergebnis ist insgesamt, dass zum Einen die z. T. deutliche Abnahme der PAK-Konzentration im Abstrom unmittelbar nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme bereits auf einen Erfolg der Bodenaustauschmaßnahme und zum Anderen die Untersuchung auf Prozesse der "natürlichen Abschwächung" mit einem fortschreitenden Schadstoffabbau im Grundwasser hinweisen.

Darüber hinaus erfolgte bei allen Grundwasserproben eine Untersuchung auf LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) zur Überwachung und Untersuchung der Lage der LHKW-Schadstofffahne(n). Grundwasseruntersuchungen der Stadt Hamburg im Februar 2001 zeigten, dass das dem Gelände zuströmende Grundwasser mit LHKW belastet ist. Da ein primärer Eintrag von LHKW im Bereich des Plangebiets bisher nicht nachgewiesen konnte und unter Berücksichtigung der An- und Abstromverhältnisse des Grundwassers wird ein anhaltender Eintrag durch den Grundwasserstrom auf das Plangebiet als relativ wahrscheinlich genannt.

Eine Versickerung des künftig anfallenden Niederschlagswassers und damit der Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Zum Einen ist der Flurabstand des oberflächennahen Grundwassers so gering, dass bereichsweise der unter technischen Gesichtspunkten geforderte Mindestabstand zwischen einer Versickerungsanlage und dem Grundwasser nicht realisiert werden kann, zum Anderen weisen die aufgefüllten Schichten eine relativ geringe Durchlässigkeit auf, was sehr groß dimensionierte Versickerungsanlagen erfordert, die bei intensiver Nutzung des Plangebiets nicht umsetzbar sind.

Darüber hinaus bergen die teilweise vorhandenen Restkontaminationen im oberflächennahen Untergrund die Gefahr eines Schadstoffeintrags in das oberflächennahe Grundwasser.

Schutzbestimmungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Das Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch liegt etwa 2,5 km westlich. Ein Eintrag von Schadstoffen ist aufgrund der vorherrschenden Grundwasserfließrichtung nach Osten bzw. Nordosten ausgeschlossen.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Teilaspekt Oberflächengewässer

Für das geplante Vorhaben wurde ein Konzept zur Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers erarbeitet. Für den Grundstücksteil des Bau- und Gartenfachmarktes ist die direkte Einleitung, getrennt für Dach- und Verkehrsflächen, in die Neuländer Moorwettern vorgesehen. Für die Einleitung von den Verkehrsflächen erfolgt zuvor die Passage eines Leichtstoffabscheiders. Für den Grundstücksteil des Großhandelsmarktes ist ebenfalls die direkte Einleitung der Dachflächen der Halle und der Stellplatzüberdachung geplant. Die Stellplatz- und Verkehrsflächenentwässerung erfolgt über ein vorsorglich gedichtetes Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets. Hier wird eine Sedimentation der Feinbestandteile sichergestellt. Der Wasserauslauf erfolgt über eine gedrosselte Leitung sowie einen Notüberlauf in die Neuländer Moorwettern.

Das Rückhaltebecken setzt die Zielsetzung aus dem Landschaftsprogramm zur dezentralen Vorklärung und Ableitung von Niederschlagswasser und die Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Teile des Plangebiets um. Entsiegelungsmaßnahmen zur Verminderung der Abflussmenge als weiteres Ziel des Landschaftsprogramms sind bei der gewünschten baulichen Entwicklung des Plangebiets jedoch nicht umsetzbar.

Durch die Zunahme an versiegelten Flächen und Gebäuden kommt es im Plangebiet zu einer leichten Steigerung der Niederschlagsmengen, die abzuleiten sind. Aufgrund der geplanten Minderungsmaßnahmen und vor dem Hintergrund des vorhandenen Ausbauquerschnitts und der damit verbundenen hydraulischen Leistungsfähigkeit der Neuländer Moorwettern lassen sich hieraus jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen für den Teilaspekt Oberflächenwasser ableiten.

Zu beachten ist auch, dass zur Zeit der Nutzung des Ausbesserungswerks vergleichbare Ableitmengen angefallen sind, die in der Vergangenheit jedoch nahezu ungefiltert in die Vorflut abgegeben wurden.

Eingriffe in das Gewässer im Sinne des § 1a BauGB durch Baumaßnahmen im Bereich der Neuländer Moorwettern

Durch die geplante Brückenerweiterung, den Neubau zweier weiterer Brücken zur Erschließung des Plangebiets sowie durch die Überbauung der Neuländer Moorwettern durch eine Gebäudeecke des Großhandelsmarkts sind Beeinträchtigungen des Gewässers und der angrenzenden Böschungsbereiche zu erwarten.

Bei der vorhandenen Brücke im Süden ist ein Erdbauwerk mit Böschungen über einer Brückenplatte ausgebildet. Das Gewässer fließt hier auf einer Länge von ca. 20 m durch ein ca. 2,5 m breites und ca. 1 m hohes, von Spundwänden gesäumtes Bauwerk.

Die Fahrbahnverbreiterung um durchschnittlich 2,5 m erfolgt lediglich im Bereich des Erdbauwerks, das technisch so verändert wird, dass die darüber befindliche Fahrbahn verbreitert werden kann. Dafür wird die vorhandene Böschungsneigung von einem Verhältnis von etwa 1:2 auf etwa 1:1,5 erhöht. Die Beeinträchtigung des vorhandenen Erdbaukörpers, der bereits im Bestand als technisches Bauwerk zu betrachten ist, ist als nicht erheblich zu bewerten. Die hier entfallenden ca. 50 m² grasgeprägter, krautiger Vegetation besitzen keine gewässerökologischen Funktionen in Bezug auf Nähr- und Schadstoffpufferung oder als Lebensraum für gewässerspezifische Artenvorkommen.

Für die Brückenneubauten mit einer Breite von 13,5 m bzw. 14,5 m sind im Bereich oberhalb der Böschung Gründungselemente geplant, die mit Hilfe eines Stahlbetonüberbaus eine Überspannung des übrigen Grabenprofils ermöglichen. Die unterhalb der Brückenüberspannung befindlichen Böschungsbereiche sowie jeweils 1 m beidseitig der Brücken sollen auf Verlangen der zuständigen Wasserbehörde zur langfristigen Sicherung gepflastert werden, die Grabensohle bleibt unversiegelt. Innerhalb der gepflasterten Bereiche rechts und links der im Norden des Plangebiets festgesetzten Brücke zum Sondergebiet Großhandelsmarkt befinden sich zudem die Fundamente der geplanten Kleinwerbetürme.

Insgesamt werden so durch Fundamente und Böschungsbefestigungen etwa 420 m² Fläche innerhalb der Grabenböschung versiegelt, was zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gewässers führt. Neben dem Verlust der vorhandenen Vegetationsbestände aus Brombeergebüsch und krautiger Vegetation, werden die hier begonnenen Prozesse der Bodenentwicklung dauerhaft unterbrochen. Die Pflasterung der Böschungen stellt auch ein zusätzliches Hindernis hinsichtlich des Artenaustausches entlang des Grabens dar.

Weiterhin ist im Sondergebiet "Großhandelsmarkt" die Überkragung von ca. 325 m² des Böschungsbereichs und ca. 10 m² des Grabenbettes durch die nordöstliche Gebäudeecke geplant. Ca. 215 m² werden zudem durch einen an die Hallenfassade angehängten, 2 m breiten Rettungsweg in Gitterrostausführung überspannt. Die vorhandenen Vegetationsstandorte unterhalb des geplanten Gebäudes werden damit dauerhaft durch Verschattung und fehlenden Niederschlagseintrag so stark beeinträchtigt, dass die Flächen als vegetationslose offene Böden zurückbleiben werden. Die Austrocknung des Bodens bedingt zudem eine Verzögerung der Bodenbildungsprozesse. Die Humusbildung wird gestoppt und das Bodenleben nachhaltig beeinträchtigt. So kommt es zu einer Verschlechterung der insbesondere für die Gewässerökologie wichtigen Übergangszone zwischen Land und Wasser, die Lebensraum für eine Vielzahl von Organismen ist. Auch hier beeinträchtigen die künftig vegetationslosen Flächen den Artenaustausch entlang des Gewässers.

Die kleinflächige Verschattung der Grabensohle selbst führt voraussichtlich nicht zu weiteren Beeinträchtigungen. Im Bestand ist das Gewässer ebenfalls durch den vorhandenen dichten Gehölzbestand stark verschattet.

Die Vegetationsverluste, die Beeinträchtigungen des Lebensraums, wie auch die nachhaltige erhebliche Beeinträchtigung des Bodenlebens am Rande des Gewässers stellt einen Eingriff gemäß § 1a BauGB dar.

Unterhalb des Rettungswegs, der als lichtdurchlässiger Gitterrost vorgesehen ist, können die Flächen ihre Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere künftig weiterhin erfüllen. Die hier zu erwartende Verschattung wird sich gegenüber der heutigen Situation unter dem vorhandenen Baumbestand nicht verändern.

Auch der Niederschlagswassereintrag bleibt aufgrund der durchlässigen Gitterrostausführung unverändert, das Bodenleben wird nicht gestört. Die Beeinträchtigungen durch den Rettungsweg werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Der Verlust des Baumbestandes wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens abschließend geregelt.

Teilaspekt Grundwasser

Das aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wie auch im Landschaftsprogramm verfolgte Ziel der Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Wiederversickerung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (siehe Ziffer 4.2.4.1) nicht möglich. Geplant ist die Rückhaltung mit Hilfe eines Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebiets mit anschließend gedrosselter Ableitung in die Neuländer Moorwettern für die Stellplatzanlage des Sondergebiets Großhandelsmarkt und die direkte Ableitung der übrigen Flächen, wobei das Wasser der Verkehrsflächen zuvor entsprechend gereinigt wird.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Erhöhung des Anteils versiegelter und bebauter Flächen ist insbesondere im nördlichen Plangebiet im Rahmen des Grundwasserschutzes positiv zu werten. Hier wird ein möglicher Eintrag von Bodenbelastungen (MKW sowie auffüllungstypische Untergrundverunreinigungen) durch das anfallende Niederschlagswasser ausgeschlossen.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Teilaspekt Oberflächengewässer

Das im Norden des Sondergebiets „Großhandelsmarkt“ geplante Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in die Neuländer Moorwettern stellt eine Minderungsmaßnahme in Bezug auf die abzuleitenden Wassermengen in die Vorflut dar.

Die geplante Dachbegrünung (§ 2 Nummer 16) verringert und verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge im Gebiet zusätzlich durch Verdunstung und Rückhaltung. Die vorgeschriebene Stärke des Substrataufbaus gewährleistet in diesem Zusammenhang eine Mindestspeicherfähigkeit, die insbesondere bei Starkregenereignissen der Entlastung der Vorflut dient.

Als Vermeidung im Rahmen des Brückenneubaus ist anzuführen, dass ein Teil eines Brückenfundaments (Brücke zwischen dem Hauptgebäude des geplanten Bau- und Gartenfachmarkts und dem Baufeld für den Großhandelsmarkt) im Bereich einer im Bestand versiegelten Fläche liegt. Zudem kommen die Neubauten ohne einen Grabenverbau aus. Die Auswirkungen der teilweisen Überbauung der Neuländer Moorwettern durch eine Gebäudecke des Großhandelsmarkts werden durch die vorgesehene Art der Gründung gemindert. Die geplante frei tragende Überbauung ohne Fundamente oder Stützen reduziert die Auswirkungen auf eine Überkragung ohne direkte Versiegelung mit den genannten Folgen. Die Gitterrostausführung des geplanten Rettungsweges minimiert die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Vegetationsstandorts und Lebensraums deutlich.

Zum Ausgleich der Eingriffe durch die Brückenbauwerke werden im ehemaligen Grabenböschungsverlauf und direkt anschließend insgesamt etwa 350 m² vorhandene versiegelte Fläche, einschließlich Gebäude und vorhandener Überkragung durch ein Gebäude entfernt und der alte Böschungsverlauf wiederhergestellt.

Weiterhin ist eine Bepflanzung der entsiegelten Flächen mit naturnahen Strauchbeständen vorgesehen, die die naturnahe Biotopentwicklung fördern und eine langfristige Böschungssicherung und dann ungestörte Bodenentwicklung gewährleisten.

Es verbleibt hier ein rechnerisches Defizit zwischen Neuversiegelung und Entsiegelungsmaßnahme von 70 m². Weitere Entsiegelungsmaßnahmen entlang der Neuländer Moorwettern sind im Plangebiet jedoch nicht umsetzbar, da entsprechende Flächen fehlen und Teile des vorhandenen Gebäudes östlich des geplanten Hauptgebäudes des Bau- und Gartenfachmarktes, das sich ebenfalls im Böschungsverlauf befindet, zum Zwecke der Nutzung durch die ansässigen Künstler erhalten werden soll.

Als Ausgleich für den Eingriff durch die Überkragung der Neuländer Moorwettern im Zuge der Baumaßnahme des Großhandelsmarkts sind Maßnahmen am Gewässer selber geplant. Da eine Umgestaltung des Gewässer-Querschnittes aus hydraulischen, wie auch aus kulturhistorisch-landschaftsgestalterischen Gründen ausgeschlossen wird, ist der Neubau einer "Rauen Rampe" anstelle der vorhandenen Stauschwelle südlich der Neuländer Straße vorgesehen, die derzeit einen Höhenunterschied von 30 cm bis 40 cm aufweist. Bei der geplanten "Rauen Rampe" handelt es sich um eine Blocksteinrampe in naturnaher Bauweise mit geschütteten Natursteinen, die für alle Gewässerlebewesen in beiden Richtungen passierbar ist. Weitere Ausgleichsmaßnahmen im Verlauf der Moorwettern innerhalb des Plangebiets sind nach Prüfung nicht möglich.

Positive Effekte der geplanten "Rauen Rampe" sind zum Einen, dass die vorhandenen Gewässerorganismen in ihrem Lebensraum künftig nicht mehr auf einen Gewässerabschnitt beschränkt sind und das Einwandern weiterer Arten aus dem Unterlauf erleichtert wird. Hierdurch kommt es zu einer Stärkung vorhandener Populationen und ggf. auch zur Ansiedlung neuer Arten im und am Gewässerabschnitt. Zum Anderen verbessert die Maßnahme die Gewässerqualität im Unterlauf.

Passiert das Wasser die Steinschüttung, so bewirkt die raue und vergrößerte Oberfläche eine Erhöhung des Sauerstoffeintrags, der sich positiv auf alle Lebewesen im und am Gewässer auswirkt. Neben Verbesserungen für die Gewässerfauna wird so auch das Pflanzenwachstum im Gewässer gefördert, das wiederum Nährstoffe im Gewässer binden kann. Auch schadstoffbindende und -abbauende Mikroorganismen im Gewässer sind abhängig von den herrschenden Sauerstoffverhältnissen. Die Sauerstoffanreicherung im Wasser kann so ebenfalls indirekt auch zu einer Verbesserung der Wasserqualität beitragen.

Weiterhin stellt das Bauwerk selbst einen Lebensraum für verschiedene Wasserorganismen dar. Auch bei einem hochsommerlichen Trockenfallen der Neuländer Moorwettern verbleiben im Bereich der "Rauen Rampe" feuchte Nischen, in denen der Fortbestand einzelner Artengruppen im Gewässer und Boden gefördert wird.

Für den weiteren Ausgleich sind außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung an einem Teilstück der Brackwettern im Abschnitt zwischen Hövelweg und Hövelpromenade vorgesehen. Dafür wird auf einer Länge von ca. 200 m am nordöstlichen und ca. 160 m am südwestlichen Ufer die vorhandene Holzverbauung entfernt und das nordöstliche Ufer abgeflacht. Darüber hinaus soll die anschließende parallel zwischen dem vorhandenen Fuß- und Radweg und der Brackwettern vorhandene Grünfläche von etwa 1.700 m², die heute als Wiese mit dominanter Brennesselflor und Einzelbäumen ausgebildet ist, als naturnaher Feuchtlebensraum umgestaltet werden.

Dafür werden auf etwa 25 % der Grünfläche Mäander der Brackwettern angelegt, deren größte Wassertiefe aus Unterhaltungsgründen direkt am Weg liegen. Die anschließenden Flächen sollen als Flachwasserzonen angelegt und mit Röhrichten als Initialpflanzung ausgestattet werden.

Durch die Umgestaltung der Brackwettern als mäandrierendes Gewässer mit naturnahen Feuchtbereichen und Flachwasserzonen werden die Flächen in ihren Funktionen für den Bodenschutz und insbesondere für den Biotop- und Artenschutz deutlich aufgewertet. Künftig können sie als Lebensraum für zurückgehende und bedrohte Arten fungieren, der Artenaustausch im Übergangsbereich zwischen Wasser und Land wird gefördert. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild und die Wertigkeit für eine extensive Erholungsnutzung positiv beeinflusst.

Bei Umsetzung der "Rauen Rampe" in der Neuländer Moorwettern sowie der beschriebenen Ersatzmaßnahmen entlang der Brackwettern sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird als Zuordnungsfestsetzung (§ 2 Nummer 17) gesichert, der Inhalt der Maßnahme ist Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Teilaspekt Grundwasser

Die Durchführung der Baumaßnahme beinhaltet zudem umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung in Bezug auf die Altlastenproblematik. Die unter Ziffer 4.2.3.3 genannten Maßnahmen zur Bauwerksgründung stellen auch Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Grundwasserschutzes dar. Das geplante Regenrückhaltebecken wird zudem vorsorglich

abgedichtet, so dass auch hier ein möglicher Eintrag von Schadstoffen in tiefere, Grundwasser führende Schichten ausgeschlossen werden kann.

Der hohe Anteil versiegelter Fläche im Plangebiet unterbindet den möglichen Eintrag von Bodenbelastungen (MKV sowie auffüllungstypische Untergrundverunreinigungen) durch das anfallende Niederschlagswasser auf diesen Flächen und stellt in diesem Zusammenhang ebenfalls eine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz des 1. Grundwasserleiters dar.

4.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Biotop-Bestand, Biotopverbund

Vegetationskundliche Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Biotopstrukturen des Untersuchungsgebiets sind vielfältig gegliedert, was auf die Kombination von stark anthropogen beeinflussten Habitaten mit verschiedenen Sukzessionsstadien sowie bedingt naturnahen Gehölzbeständen im Randbereich der Fläche zurückzuführen ist. Die Ausprägung der genannten Biotopstrukturen ist als stark ruderalisiert einzustufen, charakteristische Lebensgemeinschaften höherer Pflanzen sind darin nur fragmentarisch enthalten.

Geschützte bzw. gefährdete Arten wurden nicht beobachtet und sind mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Eine Ausnahme könnte das in Schleswig-Holstein und Hamburg stark gefährdete Finger-Steinbrech (*Saxifraga tridactylites*) bilden. Diese Art ist ein typischer Vertreter der Kies- und Schotterstandorte im Bereich von Bahnanlagen.

Nachfolgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor, die Bezeichnungen und Abkürzungen beziehen sich auf die Biotoptypenliste Hamburg:

- Neuländer Moorwettern mit Ufergehölzstreifen (FLH/HUZ)
- Ruderalflur und halbruderales Gras- und Staudenflur (AP/AK)
- Sukzessionsgebüsch/Vorwald (HR/WP)
- Unbefestigte, verdichtete Erd- oder Sandflächen (YFW)
- Kies- und Schotterflächen (YFK)
- Gepflasterte Flächen (YFP)
- Asphalt- und Betonfläche (YFV)
- Land-/Haupt-/Durchgangsstraße (VSL)
- Wohn- und Nebenstraße (VSS)

Insgesamt sind etwa 6,1 ha des Plangebiets durch Gebäude, Straßen, Fundamente, Wegebefestigungen oder Bahnschotterflächen befestigt, wobei etwa 1,3 ha der Schotterflächen mit niedriger Ruderalvegetation bewachsen ist. Weitere 1,3 ha sind unversiegelt und zeigen auf ca. 60 %, also 0,8 ha ebenfalls ruderales Staudenfluren und kleinere Bereiche mit aufkommenden Gebüsch und Vorwaldbeständen. Im Bereich der Neuländer Moorwettern sind ca. 0,9 ha als Graben mit Ufergehölzen und teilweise krautiger Vegetation ausgebildet.

Die Neuländer Moorwettern mit dem begleitenden Gehölzbestand erfüllt Biotopverbundfunktion im Plangebiet. Neben dem übergeordneten Verbund von Feuchtlebensräumen befindet sich hier der einzige lokale Verbund an Großgrün, der jedoch durch die nördlich und südlich querenden Hauptverkehrsstraßen unterbrochen wird.

Die Artenzusammensetzung entlang des Gewässers ist dem Standort entsprechend geprägt durch Weide, Erle, Esche, Robinie und Ahorn. Vereinzelt sind weitere Bäume in der Nähe von Gebäuden und entlang der Neuländer Straße zu finden. Auf den hier trockeneren Standorten sind vorrangig Pappel, Linde, Ahorn und Birke zu finden.

Alle nach Hamburger Baumschutzverordnung geschützten Bäume wurden erfasst und den Wertstufen O bis IV zugeordnet, wobei die Stufe O die beste und Stufe IV die schlechteste Bewertung bedeutet. Von den insgesamt 238 Bäumen wurden ein Baum der Wertstufe O-I, zwölf Bäume der Wertstufe I, 111 Bäume der Wertstufe II, 109 Bäume der Wertstufe III und fünf Bäume der Wertstufe IV zugeordnet.

Schutzbestimmungen

Nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Teilaspekt Tiere

Fledermäuse

Die Lokalisierung der Fledermausarten und ihrer Aktivitäten erfolgte mit Hilfe von Bat-Detektoren nach Ortungslauten und nach Sichtbeobachtungen mit Hilfe eines Nachtsichtgeräts. Es wurden drei Fledermausarten nachgewiesen, der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Quartiere und Wochenstuben der genannten Arten wurden nicht nachgewiesen.

Der Große Abendsegler wurde lediglich im Herbst zweimal in größerer Entfernung wahrgenommen. In Hamburg ist diese Art stark gefährdet. Die Breitflügelfledermaus konnte nur vereinzelt beobachtet werden. Die große Seltenheit dieser Ereignisse weist darauf hin, dass die Neuländer Moorwettern und die Schlachthofstraße für diese Art nicht als Flugroute fungieren. Die Quartiere der Zwergfledermaus befinden sich vermutlich 1 km bis 2 km östlich des Areals, da ein Anfliegen aus dieser Richtung im Eingangsbereich zum Gelände beobachtet wurde, sie nutzt die Neuländer Moorwettern und die Schlachthofstraße als Flugroute und als lineares Jagdhabitat.

Die Bereiche westlich der Neuländer Moorwettern und der Norden des Untersuchungsgebiets werden von Fledermäusen ganz offensichtlich gemieden. Hier sind nur Einzelaktivitäten beobachtet worden. Die Art der Jagd, auffallend hoch und mit hektischen Orientierungsrufen, deutet auf eine erhebliche Stresssituation hin, welche eindeutig mit der Nähe zur stark befahrenen Bahntrasse und der von ihr permanent ausgehenden Lichtemission und Störgeräuschen zu begründen ist. Es wurden nur die Bereiche der Neuländer Moorwettern bevorzugt bejagt, wo Störgeräusche durch die großen Gebäude

weitgehend abgeschirmt werden. Streckenflüge überwogen an der Ostseite des Gehölzbestandes, welcher hier auch als Geräuschfilter wirkt.

Auf Grund der Lage an der Bahntrasse ist das Untersuchungsgebiet als Habitat für die Fledermausfauna unattraktiv. Die ökologischen Gegebenheiten an der Neuländer Moorwettern und der Schlachthofstraße bieten jedoch der anspruchsloseren Zwergfledermaus noch ein temporäres Teil- oder Trittsteinhabitat.

Reptilien und Amphibien

Im Plangebiet konnten mit Hilfe der ausgebrachten zehn Reptilienbleche als Unterschlupfmöglichkeiten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Das Gebiet wurde zudem insbesondere bei abendlichen Begehungen in der Zeit von Ende März bis Anfang Mai nach Amphibien (Frösche, Kröten, Molche) abgesucht. Hierbei wurden lediglich zwei Amphibienarten, ein Grasfrosch (*Rana temporaria*) und zwei Erdkröten (*Bufo bufo*) gefunden. Beide Arten sind in Hamburg fast flächendeckend anzutreffen.

Die Suche nach Laichballen und Laichketten von Kröten sowie die Käscherfänge nach Kaulquappen von Fröschen, Kröten und Molchen waren ergebnislos. Die Neuländer Moorwettern ist kein Laichgewässer für Amphibien.

Vögel

Bei insgesamt 19 Begehungen in der Zeit von Ende März bis Anfang Mai wurden 21 Vogelarten optisch und/oder akustisch festgestellt. Von 16 dieser Vogelarten konnten Brutreviere erfasst werden, der Großteil befand sich im Gehölzstreifen entlang der Neuländer Moorwettern.

Im Bereich der künftigen Bauflächen fanden sich Brutreviere von neun Vogelarten, die in Hamburg fast flächendeckend verbreitet sind. Die Stadttaube (*Columba palumbus*) und der Haussperling (*Passer domesticus*) nisteten in und an vorhandenen Gebäuden, die Elster (*Pica pica*) nistete in den hohen Bäumen im Norden. Die Brutreviere der Amsel (*Turdus merula*) befanden sich im Norden und im Süden, die Blaumeise (*Parus caeruleus*) und die Kohlmeise (*Parus major*) besetzten Nisthöhlen im gesamten Bereich der Neuländer Moorwettern. Die anderen drei Arten, Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Buchfink (*Frinigilla coelebs*) hatten ihre Brutreviere im südlichem buschigen Gehölzgürtel an der Neuländer Moorwettern.

Weiterhin wurden Reviere des Grünfinks (*Carduelis chloris*), des Rotkehlchens (*Erithacus rubecula*), des Feldschwirls (*Locustella naevia*), des Grauschnäppers (*Muscicapa striata*), des Fitis (*Phylloscopus trochilus*), der Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und der Singdrossel (*Turdus philomelos*) nachgewiesen.

Der Bereich westlich der Neuländer Moorwettern und der Norden des Plangebiets werden von Vögeln als Bruthabitat offensichtlich gemieden. Hier sind Brutaktivitäten nur von der Stadttaube und dem Haussperling beobachtet worden. Auch der Gehölzbestand an der

Neuländer Moorwettern ist als Brutrevierhabitat nur für sehr anpassungsfähige, in Hamburg nicht gefährdete Vogelarten attraktiv.

Großsäuger

Bei der Begehung wurden Kotspuren vom Reh und in den Hallen mit großer Wahrscheinlichkeit vom Steinmarder gefunden, wobei Rehe das Gebiet wahrscheinlich nur sporadisch als Lebensraum nutzen. Der Steinmarder könnte ein dauerhafter Bewohner der leerstehenden Gebäude sein. Eine genaue Abschätzung erscheint jedoch schwierig, da in der Umgebung des Plangebiets großflächig geeignete Lebensräume für diese Art zur Verfügung stehen. Es ist nicht auszuschließen, dass auch weitere Marderartige (z.B. Mauswiesel) das Vorhabengebiet als Lebensraum nutzen.

Schutzgebiete, Schutzbestimmungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutzrechtlich geschützter Gebiete.

Alle Fledermausarten, auch die Zwergfledermaus, sind streng geschützte Arten gemäß § 10 Absatz 2 Nummer 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Alle nachgewiesenen Vogelarten gehören zu den besonders geschützten Arten nach § 10 Absatz 2 Nummer 10 BNatSchG.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Entsprechend den geplanten zulässigen Dichten der Baugebiete kommt es im Plangebiet zu einer Erhöhung der versiegelten und bebauten Flächenanteile und damit zu einer Reduzierung des Vegetationsanteils bzw. potentiell vorhandener Vegetationsstandorte. Darüber hinaus wird sich insbesondere im nördlichen Plangebiet, das heute überwiegend unbebaut ist, das Artenspektrum von Offenland dominierenden Arten hin zu urban geprägten Arten wandeln. Hierdurch kommt es zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei den vorhandenen Biotopen um weniger bedeutsame Strukturen handelt, die sich nach Nutzungsaufgaben rasch auf den anstehenden zum Großteil belasteten Auffüllungsböden oder großflächigen Greisschotterflächen entwickelt haben. Teile der Flächen sind zudem unterirdisch durch Fundamentreste versiegelt, so dass hier keine langfristig funktionsfähigen Standorte zerstört werden.

Aufgrund der Lage des geplanten Großhandelsgebäudes am unmittelbaren Rand der Neuländer Moorwettern sowie dem Neubau zweier Brücken muss ein Teil des vorhandenen gemäß der Baumschutzverordnung geschützten Baumbestands gerodet werden.

Hinzu kommen Baumrodungen im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen und interner Erschließungsflächen. Insgesamt sind 92 Bäume (drei der Wertstufe I, 39 der Wertstufe II, 44 der Wertstufe III und sechs der Wertstufe IV) zur Fällung vorgesehen.

Die Auswirkungen der vorgesehenen Baumfällungen sowie notwendige Ersatzmaßnahmen werden durch die Anwendung der Baumschutzverordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt.

Fledermäuse

Durch die Baumaßnahmen wird die Zwergfledermauspopulation nicht beeinträchtigt. Die im Norden entstehende Halle des Großhandelsmarktes ragt zwar in die Neuländer Moorwettern hinein, fungiert jedoch als Schallwand in Richtung Osten zur Bahntrasse hin. Im Zusammenhang mit der Bepflanzung der Stellplätze wirkt der geplante Hallenbaukörper als Schallhindernis auf das Habitat an der Neuländer Moorwettern begünstigend. Aufgrund fehlender Frostfreiheit sind die bestehenden Gebäude für den Fledermausschutz als Überwinterungsquartier ungeeignet. Ihr Abriss stellt keine Beeinträchtigung dar.

Das Vorhaben begünstigt auf Grund seiner minimierenden Wirkung von Störgeräuschen das Zwergfledermaus-Jagdhabitat an der Neuländer Moorwettern. Es kann bei Durchführung des Vorhabens erwartet werden, dass sich das Jagdhabitat in nördliche Richtung erweitert. Die Umsetzung des Vorhabens erfüllt daher nicht nur den Artenschutzaspekt der Populations- und Habitaterhaltung, sondern darüber hinaus den Aspekt der Habitatentwicklung von streng geschützten Arten.

Brutvögel

Mit dem Vorhaben wird der Brutvogelbestand insgesamt nicht gefährdet, da die überwiegende Anzahl der Brutvögel im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets an der Neuländer Moorwettern nisten. Dieser Bereich bleibt von Beeinträchtigungen nahezu unberührt. Für die durch Fällmaßnahmen betroffenen Bestände werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens Ersatzlebensräume durch Neuanpflanzungen im Gebiet und/oder außerhalb gesichert.

Die Instandsetzung von Gebäudefassaden sowie der Abriss und Teilabriss von Gebäuden stellen lediglich Auswirkungen für die Stadttaube und den Haussperling dar, die an und in diesen Gebäuden brüten. Für die Haustaube sind jedoch keine Beeinträchtigung der Habitatfunktion zu erwarten, weil auf dem Gelände genügend weitere Nistmöglichkeiten verbleiben. Als Höhlenbrüter an Gebäuden ist der Haussperling insbesondere durch die Instandsetzung der Fassaden beeinträchtigt. Ein Ausgleich kann jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht in Form von vier bis fünf künstlichen Nisthilfen (Spatzenkästen) erfolgen.

Für den Haussperling sind zudem sonnenbeschienene, sandige Areale zum Sandbaden als besondere Habitatstrukturen von Bedeutung, welche durch Versiegelung der bestehenden Sandflächen eingebüsst werden. Diese Beeinträchtigung kann durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, indem im Plangebiet eine ca. 25 m² große Sandfläche erhalten bleibt oder neu geschaffen wird.

Da alle heimischen Vogelarten gemäß VogelSchRL (alle "europäische Vogelarten") als besonders geschützte Arten einzustufen sind, greifen die Bestimmungen des § 42 BNatSchG, die u.a. verbieten, die Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von besonders

geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Für das geplante Vorhaben ist daher eine Befreiung von diesen Verboten gemäß § 62 Absatz 1 BNatSchG zu beantragen. Die aufgezeigten möglichen Kompensationsmaßnahmen sind hierfür notwendige Voraussetzungen.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Entscheidung für den Standort des ehemaligen Bahnausbesserungswerks für die geplanten Nutzungen bewirkt durch das Flächenrecycling eine Vermeidung negativer Umweltfolgen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Verhältnis zu denen an anderen Standorten, insbesondere solchen auf der "grünen Wiese".

Mindernd wirken sich die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet aus. Hierzu zählen die Anpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen (§ 2 Nummer 15), im Verlauf der geplanten Wegeverbindung (§ 2 Nummer 9) sowie auf den verbleibenden Freiflächen südlich der Sondergebiete und der privaten Grünfläche im Norden (§ 2 Nummer 11 und 13), die positive Funktionen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes wie auch des Biotopverbundes übernehmen können.

Das Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für den Gehölzbestand entlang der Neuländer Moorwettern (§ 2 Nummer 11) dient der langfristigen Erhaltung und Entwicklung des Biotops als naturnaher Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere und im Rahmen des Biotopverbundes.

Für die vorgemerkte Abwasseranlage ist eine naturnahe Gestaltung mit Wiesenflächen und heimischen Baumbeständen (§ 2 Nummer 14) vorgesehen, so dass auch diese Fläche wertvolle Funktionen für die Biotop- und Artenschutz übernehmen kann.

Die im Sondergebiet Großhandelsmarkt festgesetzte Dachbegrünung (§ 2 Nummer 16) von 2.500 m² schafft innerhalb des stark verdichteten Plangebiets einen ökologisch wirksamen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen. Die angesiedelten Vegetationsstrukturen bieten spezifischen Tierarten, insbesondere Insekten-, Spinnen- und Vogelarten Nahrungsgrundlage und Lebensraum. Die geplante Lage der Dachbegrünung parallel zur Neuländer Moorwettern stärkt zudem den Biotopverbund entlang der Gewässers.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Landschaftsachsenmodell

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Harburger-Geest-Achse und südlich der Ausläufer der Östlichen Elbtal-Achse. Die Zitadellen-Achse verläuft etwa 500 m weiter westlich der Bahnanlagen. Insbesondere die Östliche Elbtal-Achse stellt von Südosten aus der niedersächsischen Elbmarsch kommend über die Landwirtschafts- und Grünflächen eine Verbindung durch die Elbe bis in die Hamburger Innenstadt her.

Landschaftsbild

Landschaftsbildprägendes Element im Plangebiet ist der Gehölzbestand entlang der Neuländer Moorwettern. Zur Schlachthofstraße präsentiert sich daher das Gelände, bedingt durch den teils naturnahen Gehölzbestand insbesondere im Norden, eher landschaftlich. Die Gehölze bilden hier eine zusammenhängende Kulisse, die einen Einblick auf das dahinter liegende Plangebiet kaum freigibt. Dies wird noch durch die Höhenentwicklung des Geländes begünstigt.

Nach Süden hin ist die Gehölzkulisse lückiger und die im Gebiet vorhandenen Gebäude sind auch bei voller Belaubung wahrnehmbar. Das Landschaftsbild ist hier städtischer geprägt.

Von der Bahntrasse aus gesehen stellt sich das Plangebiet als verlassener Industrie- oder Gewerbestandort dar. Es wirkt verwahrlost und insbesondere im Norden ungegliedert. Prägende Vegetationselemente fehlen hier vollständig.

Stadtbild

Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet durch die Hallenbauwerke im südlichen Bereich des Areals geprägt. Aufgrund der unbebauten nördlichen Flächen entsteht der Eindruck einer unvollständig gebliebenen Bebauungsstruktur, die sich nach Demontage der Gleiskörper nicht mehr unmittelbar aus der historischen Nutzung herleiten lässt.

Trotz der Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen im Norden und im Süden sowie der Bahntrasse im Westen ist das Plangebiet nicht im öffentlichen Bewusstsein verankert. Dies liegt zum Einen daran, dass die Schlachthofstraße, die das Gelände erschließt, nur wenig stark befahren ist und das Gelände nur mit seinen Schmalseiten an die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen angrenzt. Verstärkend kommt hinzu, dass das Plangebiet auf dem Höhenniveau der Gleiskörper liegt. Das Areal liegt somit unterhalb der Walter-Dudek-Brücke und entzieht sich dem direkten Sichtfeld der Autofahrer. Von Fußgängern und Radfahrern mit einem gegenüber Autofahrern erweiterten Sichtfeld und anderer Wahrnehmungsweise wird das Straßennetz, welches das Plangebiet umgibt, kaum frequentiert. Städtebaulich präsent ist es lediglich für Bahnreisende des überirdisch verlaufenden Regional- und Fernverkehrs. Nur aus dieser Perspektive kann das Gelände derzeit als Eingangssituation nach Harburg gewertet werden.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch leistungsstark ausgebaute Verkehrstrassen mit prägender stadträumlicher Wirkung geprägt, was vor allem für den Straßenverlauf Moorstraße/Walter-Dudek-Brücke/Großmoordamm und die westlich an das Plangebiet angrenzende Gleistrasse im Zusammenspiel mit der Hannoverschen Straße gilt. Aufgrund der großdimensionierten Verkehrstrassen sind die städtebaulichen Bezüge des Plangebiets zu benachbarten Quartieren wenig ausgeprägt.

Die umliegenden Grundstücksflächen sind gewerblich oder als Kleingartengelände (östlich des Plangebiets) genutzt. Dementsprechend sind die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche durch eine hinsichtlich der Gebäudekubaturen aber auch in gestalterischer Hinsicht heterogene Bebauungsstruktur (in den Gewerbegebieten dominieren nutzungstypische

Zweckbauten) mit einem Wechsel aus kleinteiliger Bebauung (Gewerbegebiet und Kleingartenlauben östlich des Plangebiets) und bauliche Großstrukturen (z.B. Postamt) sowie größeren brachliegenden Arealen (insbesondere westlich der Bahntrasse) geprägt. Durch den festgestellten Bebauungsplan Neuland 18/Harburg 54 und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Harburg 66/Neuland 22 wird es zukünftig zu einer Verdrängung von Kleingartenlauben durch gewerblich genutzte Baukörper kommen. Durch den geplanten Neubau des Kompetenzzentrums der Handwerkskammer ist eine städtebauliche Profilierung des Areals zu erwarten.

In gestalterischer Hinsicht sind im Betrachtungsraum die im Plangebiet vorhandenen mehrschiffigen Hallenbauwerke von Belang. Von diesen Gebäuden abgesehen lassen sich aus der inhomogen gestalteten Bebauung keine städtebaulichen und architektonischen Anknüpfungspunkte für eine zukünftige Bebauung ableiten.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Landschaft

Mit Realisierung des Vorhabens ändern sich die gewerblich geprägten Landschaftsmerkmale im Inneren des Plangebiets nicht grundsätzlich. Der Verlust raumbildprägender Gehölzbestände entlang der Neuländer Moorwettern im Bereich der geplanten Überkragung wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild aus. War zuvor von der Schlachthofstraße aus durch den linearen Gehölzbestand eine eher landschaftlich naturnahe Prägung vorhanden, so dominiert im nördlichen Abschnitt nach Umsetzung der Planung die Hallenfassade des Großhandelsmarkts.

Die notwendigen Ersatzmaßnahmen für die Gehölzfällungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens abschließend geregelt.

Für die übergeordnete Wegeverbundsituation sind mit Umsetzung der grünen Wegeverbindung als planerische Zielsetzung aus dem Landschaftsprogramm positive Auswirkungen zu erwarten, die allerdings erst mit Fortführung über die anschließenden Gleisanlagen in vollem Umfang wirksam werden.

Stadtbild

Im Gewerbegebiet wird die im Bestand vorhandene Gebäudekubatur planungsrechtlich festgeschrieben (siehe Ziffer 5.1). Im Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" kommt es lediglich zu einer Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestands, indem ein großes Hallenbauwerk nach Süden ergänzt und kleinere Gebäude zurückgebaut werden (siehe Ziffer 5.2). Eine städtebauliche Änderung erfährt das Plangebiet lediglich im Sondergebiet "Großhandelsmarkt", indem auf der heute weitgehend un bebauten Fläche ein hallenartiges Gebäude errichtet wird. Vor dem Hintergrund der dargelegten begrenzten Wahrnehmbarkeit des Areals entstehen daraus für das Stadtbild zunächst keine Beeinträchtigungen. Die Planumsetzung kann vielmehr als städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung einer Bebauungsstruktur angesehen werden, da die Bebauungsstruktur nach Norden fortgesetzt wird.

Die eingeschränkte Wahrnehmbarkeit des Plangebiets von den Hauptverkehrsstraßen bringt angesichts der geplanten, auf Kundenströme ausgerichteten Sondergebietsnutzung das Erfordernis von Annoncierungsmöglichkeiten für die Betriebe mit sich. Im Sondergebiet "Großhandelsmarkt" ist von einer partiell auffälligen Farbgestaltung auf Teilflächen des Baukörpers mit großdimensionierten Schriftzügen auszugehen. Die stellenweise farbaggressive Gestaltung ist ortsuntypisch und ergänzt die vorhandene Bebauung durch ein neues gestalterisches Element, was als Beeinträchtigung empfunden werden kann.

Im Bebauungsplan ist zusätzlich die Errichtung von zwei Werbepylonen mit einer Höhe von höchstens 25 m über Gelände (nördliche Anlage) bzw. 35 m über Gelände (südliche Anlage) vorgesehen, um eine Erkennbarkeit der Märkte auch auf eine größere Distanz zu ermöglichen und dem Interesse der Betriebe an ausreichender Eigenwerbung Rechnung zu tragen. Die ebenfalls vorgesehenen Stelen zur Markierung des Zufahrtbereichs zum Großhandelsmarkt sowie ein Werbeschild, das am nördlichen Rand des Vorhabengebiets platziert werden soll, entfalten keine Fernwirkung. Der nördliche und der südliche Werbepylon sollen mit einem vertikal ausgerichteten Schriftzug ausgebildet werden. Die genaue Ausgestaltung der Werbeanlagen ist Regelungsgegenstand des Durchführungsvertrags.

Die Wirkung der Werbepylone ist simuliert und von verschiedenen Standorten im Umfeld des Plangebiets geprüft worden. Als Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass die Stadtsilhouette im Bereich des Plangebiets durch eine bis dahin nicht vorhandene bauliche Anlage, die ortsuntypisch wirkt und deren Sinn es ist, die Aufmerksamkeit des Betrachters zu fokussieren, ergänzt wird.

Zu einer Beeinträchtigung des Stadtbilds führt jedoch nur der südliche Werbepylon. Die nördliche Werbeanlage befindet sich in einem bereits erheblich durch Masten der Hochspannungsfreileitung sowie der Masten für die Oberleitungen der Bahn vorbelasteten Bereich. Der südliche Pylon führt hingegen, insbesondere von Osten kommend, zu einer Beeinträchtigung der Silhouette des Harburger Ortskerns. Allerdings wird die Stadtsilhouette nicht in einem sensiblen Bereich (z.B. Innenstadt mit ihrer von den Kirchtürmen dominierten Stadtsilhouette oder die Hafenkrone) tangiert, so dass auch der südliche Werbepylon nicht mit städtebaulich markanten und wertvollen Hochpunkten konkurriert. Aufgrund des hier bereits beeinträchtigten Stadtbilds kann daher die Beeinträchtigung insgesamt als nicht erheblich eingestuft werden.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Landschaft

Zur Gestaltung der Baugebiete zu einem urban geprägten Landschaftsraum und zur Minderung negativer Auswirkungen werden Anpflanzgebote für die Stellplatzanlagen, (§ 2 Nummer 15) entlang der geplanten Wegeverbindung und auf der Freifläche südlich der Sondergebiete (§ 2 Nummer 12 und 13) sowie auf der privaten Grünfläche im Norden (§ 2 Nummer 14) festgesetzt. Der prägende Gehölzbestand entlang der Neuländer Moorwettern wird als private Grünfläche festgesetzt und durch das Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot (§ 2 Nummer 11) langfristig gesichert.

Die notwendigen Ersatzmaßnahmen für die Gehölzfällungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens festgelegt. Die vor diesem Hintergrund erfolgenden Baumpflanzungen bewirken auch eine entsprechende Verbesserung des Landschaftsbilds am Standort.

Stadtbild

Eine Minderung der Beeinträchtigung des Stadtbilds durch die Werbepylone kann dadurch erreicht werden, dass die Anzahl und die Höhe der Werbepylone sowie die Buchstabenfeldbreite begrenzt ist und dass die Pylone als Stelen und geschlossene Pfeiler in heller Farbgebung ausgebildet werden müssen, um die Fernwirkung der Werbeanlagen und Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu begrenzen.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Die seit 1885 entstandene Anlage des Bundesbahnausbesserungswerks Harburg, bestehend aus den erhaltenen Backsteinhallen und Werkstattgebäuden bildet einen großen Komplex, der Harburg als wichtigen Standort eines traditionsreichen Bahnhofs der königlich Hannoverschen Eisenbahn mit einem großen Technikbereich kennzeichnet. Für Harburg hatte das Werk als technische Großanlage und Arbeitgeber ebenfalls große Bedeutung. Seine Gebäude und Einrichtungen charakterisieren zusammen mit dem südlich liegenden Bahnhof die östliche Einfahrt in der ehemals selbständigen, seit dem mittleren 19. Jahrhundert industriell und vom Hafen geprägten Stadt Harburg.

Aufgrund der geringen bzw. fehlenden Nutzung in den vergangenen Jahren ist es bereits zu ersten Schäden an der Bausubstanz gekommen. Neben Zerfall durch Witterungseinflüsse (z.B. fehlt teilweise die obere Schutzschicht der Ziegel) sind mutwillige Beschädigungen (z.B. Zerstörung von Türen und Fenstern, Zerstörung und Entwendung vorhandener Ausstattungsgegenstände) zu verzeichnen.

Am 13. Januar 2005 folgte die Eintragung in die hamburgische Denkmalschutzliste (vgl. Ziffer 3.2.2 und 5.13).

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Da die Eintragung des gesamten Ensembles in die hamburgische Denkmalschutzliste erfolgt ist, ist eine Abstimmung zwischen der für den Denkmalschutz zuständigen Fachbehörde und dem Vorhabenträger im Rahmen der Baugenehmigungsplanung unumgänglich. Dadurch wird sichergestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Ensemble zu erwarten sind. Zudem haben bereits im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen zum Erhalt und zur Umnutzung der Gebäude zwischen der zuständigen Fachbehörde und dem Vorhabenträger stattgefunden.

Gleichzeitig hat die Planung positive Folgen durch die Vereinbarkeit der Bau- und Gartenfachmarktnutzung mit dem Baudenkmal. Hier wird die Begehrbarkeit und damit Erlebbarkeit eines Kulturgutes erstmals ermöglicht und langfristig gesichert.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Für das Ensemble ist eine umsetzbare Erhaltungsperspektive entwickelt worden, am 13. Januar 2005 folgte die Eintragung in die hamburgische Denkmalschutzliste. Der Bebauungsplan übernimmt das Baudenkmal-Ensemble nachrichtlich.

4.2.8 Schutzgut Mensch

Lärm wurde im Rahmen des Schutzgutes Luft in Ziffer 4.2.1.3 behandelt.

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Teilaspekt Erholung

Innerhalb des Plangebiets kommen keine öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Freiflächen, die der Erholung dienen, vor. Das Gelände ist unzugänglich. Im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet steht als nutzbare Freifläche lediglich die Kleingartenkolonie am Neuländer Gartenweg. Das Landschaftsprogramm stellt eine grüne Wegeverbindung in Ost-West-Ausrichtung über das Plangebiet dar.

Teilaspekt Gesundheit

Die im Rahmen der Altlastenerkundung vorgenommenen gutachterlichen Bewertungen ergaben unter dem Aspekt des Gefährdungspfad Boden-Mensch und unter Berücksichtigung einer weiteren gewerblich/industriellen, einschließlich der geplanten Nutzung keinen Handlungsbedarf.

Teilaspekt Ateliernutzung

Einzelne Gebäudeteile im Eingangsbereich zum Plangebiet werden derzeit als Künstler-Ateliers genutzt.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Teilaspekt Erholung

Für die Erholungssituation sind mit Umsetzung der im Landschaftsprogramm dargestellten grünen Wegeverbindung positive Auswirkungen zu erwarten. Vorgesehen ist eine öffentliche Wegebeziehung zwischen den Stellplatzanlagen mit flankierender Baumpflanzung. Die weiterhin im Landschaftsprogramm vorgesehene Fortführung der grünen Wegeverbindung über die Gleisanlagen hinweg stellt eine langfristige Option dar, die im Rahmen der vorliegenden Planung nicht umgesetzt werden kann.

Teilaspekt Gesundheit

Im Rahmen der Baumaßnahme kommt es zum Kontakt mit gesundheitsgefährdenden Stoffen, wie den vorhandenen Bauteilen, die teils als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen sind, oder auch mit belasteten Böden. Die geltenden gesetzlichen Regelungen und andere Bestimmungen sowie das Entsorgungsmanagement (siehe Ziffer 4.2.3.3) im Rahmen eines geplanten Baustellendurchführungsplans schließen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit aus.

Teilaspekt Ateliernutzung

Die vorhandene Nutzung von Gebäudeteilen als Atelier kann bei Umsetzung der Planung am derzeitigen Standort nicht weitergeführt werden.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen Teilaspekt Erholung

Die öffentliche Nutzbarkeit wird über die Festsetzung einer Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit (§ 2 Nummer 9) gesichert. Die begleitende Baumpflanzung wird entsprechend dem Funktionsplan über ein Anpflanzgebot (§ 2 Nummer 13) gewährleistet.

Teilaspekt Gesundheit

Der Umgang mit gesundheitsgefährdenden Stoffen und belasteten Böden im Rahmen der Baumaßnahme wird durch gesetzliche Regelungen und sonstige Bestimmungen, wie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 1. September 2005 (BGBl. I S. 2618, 2655), oder die "Anforderung an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)" sowie über geltende Arbeitsschutzregelungen geregelt.

Darüber hinaus ist zum Umgang mit den Schadstoffbelastungen in den Gebäuden und Böden während der Baumaßnahme die Erstellung eines Baustellendurchführungsplans vorgesehen, der u.a. die Überwachung der Bauarbeiten, die Überwachung der Einhaltung rechtlicher Bestimmungen, das Entsorgungsmanagement, die Abstimmungen mit Behörden und der Berufsgenossenschaft sowie die Überwachung der Einhaltung arbeitsschutzrechtlicher Bestimmungen regelt.

Hierfür ist vorgesehen, dass auch während der Abrissmaßnahmen fortlaufend Analysen des anfallenden Bauschutts und Bodens veranlasst und ggf. erforderliche Maßnahmen mit den zuständigen behördlichen Dienststellen abgestimmt werden.

Teilaspekt Ateliernutzung

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 65 regelt hierzu die Verpflichtung, dass die betroffenen Künstler an anderer Stelle zu festgelegten Bedingungen neue Mietverträge erhalten. Es ist vorgesehen, einen Teil des Gebäudes östlich des Hauptgebäudes des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes an der Moorwettern mit etwa 300 m² Grundfläche den betroffenen Künstlern zur Verfügung zu stellen.

4.3 Monitoring

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen.

Zur Überwachung der Altlasten-Sanierungsmaßnahmen wurde die Durchführung eines fünfjährigen Grundwassermonitoring festgelegt. Hierfür wird seit Durchführung der Sanierungsmaßnahme im September 2003 halbjährlich (Frühjahr und Herbst) Grundwasser aus acht Messstellen entnommen und auf die mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmten Parameter untersucht.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

4.4.1 Kurzfassung zu den Schutzgütern einschließlich der Wechselwirkungen

Der Umweltbericht für den Bebauungsplan gemäß § 2a Absatz 1 BauGB dient der sachgerechten Aufarbeitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Hierfür konnte auf zahlreiche Gutachten und Fachplanungen zurückgegriffen werden.

Unter Berücksichtigung der gegebenen z.T. erheblichen Vorbelastungen, sowie der Ausgestaltung der städtebaulichen Planung, der zeitlich begrenzten Bauphase und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zu Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter durch die Planung folgende Auswirkungen:

Schutzgut Luft, Lärm, Licht

Die absehbare Zunahme des Verkehrsaufkommens bewirkt voraussichtlich eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation in Bezug auf Emissionen aus dem Straßenverkehr, die Überschreitung von Grenzwerten ist jedoch nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Lärmbelastung des Plangebiets und dessen unmittelbaren Umfeld sind in Folge des Planvollzugs keine erheblichen zusätzlich Belastungen zu erwarten.

Negative Umweltauswirkungen durch Lichtbelastungen der Nachbarschaft des Großhandelsmarktes aufgrund geplanter Werbeträger und Scheinwerfer von Kundenfahrzeugen, die den geplanten Stellplatz nutzten, werden weitgehend minimiert.

Schutzgut Klima

Trotz der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie der Großgehölzanpflanzungen im Plangebiet und der Dachbegrünung des Großhandelsmarkts, sind aufgrund der Baumassenerhöhung im Norden des Plangebiets veränderte Wind- und Austauschverhältnisse, eine Verminderung der nächtlichen Abkühlung und damit Temperaturerhöhung sowie eine Erhöhung der Schwülegefährdung zu erwarten.

Damit ist bei Realisierung des Vorhabens von dauerhaften und erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im nördlichen Bereich des Plangebiets auszugehen.

Schutzgut Boden

Aufgrund der bestehenden erheblichen Vorbelastungen und bei Einhaltung der Vorschriften für die Behandlung belasteten Bodenaushubs sind keine dauerhaften und erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet bestehen jedoch negative Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Für das Schutzgut Grundwasser hingegen bewirkt die zusätzliche Versiegelung positive Wechselwirkungen, da ein Eintrag vorhandener Bodenbelastung über eindringendes Niederschlagswasser vermieden wird.

Schutzgut Wasser

Für den Teilaspekt Grundwasser sind bei Durchführung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Altlastenproblematik keine dauerhaften und erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der geplanten Abwasseranlage ist bei Umsetzung des Vorhabens nicht von erheblichen nachteiligen hydraulischen Auswirkungen auf das Oberflächengewässer auszugehen.

Mit dem geplanten Neubau zweier Brücken sowie der Überkragung der Neuländer Moorwettern durch eine Gebäudeecke des Großhandelsmarktes sind jedoch erhebliche negative Auswirkungen und Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB in das Ökosystem der Neuländer Moorwettern verbunden. Trotz der geplanten Minimierungsmaßnahmen, wie Art und Ausführung der Brücken und der Überbauung sowie Materialwahl des Rettungsweges, kommt es insbesondere zur Versiegelung und Verschattung von Vegetationsstandorten am Gewässer sowie zu erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen als Lebensraum.

Bei Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, der "Rauen Rampe" in der Neuländer Moorwettern sowie der naturnahen Umgestaltung eines Teilstücks der Brackwettern werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Trotz der geplanten Minderungsmaßnahmen, wie der geplanten Anpflanzungen von Großgehölzen und anderen Vegetationsbeständen, der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und der Dachbegrünung, kommt es zu dauerhaften und erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Das Vorhaben bedingt durch den Verlust von Vegetationsstandorten und der vorhandenen vegetationsgeprägten Biotope mit Ruderaiflur, halbruderaler Gras- und Staudenflur sowie teilweise Sukzessionsgebüsche und Vorwaldbestände auch die Verdrängung an diese Strukturen angepasster Artenvorkommen. Insbesondere im nördlichen Plangebiet, das heute überwiegend unbebaut ist, wird sich das Artenspektrum von Offenland dominierenden Arten hin zu urban geprägten Arten wandeln.

Für die unvermeidbaren Gehölzfällungen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens der notwendige Ersatz sichergestellt. Besonders geschützte Biotope oder Tier- und Pflanzenarten oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Positive Folgen der Plandurchführung sind die Habitatentwicklung einer streng geschützten Fledermausart durch die abschirmende Wirkung der Gebäudestellung des geplanten Großhandelsmarktes.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Das freiraumplanerische Gestaltungskonzept mit den festgesetzten Anpflanzungen trägt erheblich zur Einbindung des Vorhabens in die Umgebung bei. Beeinträchtigungen des

Stadtteils werden durch die Höhenbeschränkungen und Ausgestaltung der geplanten Werbepylone wesentlich gemindert und aufgrund der gegebenen Vorbelastungen als nicht erheblich eingestuft.

Mit Realisierung des Vorhabens sind daher keine dauerhaften und erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Stadtbild zu erwarten. Mit Umsetzung der grünen Wegeverbindung sind für die übergeordnete Wegeverbundsituation positive Auswirkungen verbunden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit Realisierung des Vorhabens sind keine dauerhaften und erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten. Die Eintragung des gesamten Ensembles in die hamburgische Denkmalschutzliste ist erfolgt. Der Bebauungsplan übernimmt diesen Tatbestand nachrichtlich. Gleichzeitig stellt die künftige Begehrbarkeit und damit Erlebbbarkeit des Kulturguts eine positive Planfolge dar.

Aus der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf sonstige Sachgüter (Grundeigentum, Gebäudeeigentum, Pachtverhältnisse, sonstige Nutzungen) ableitbar.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Bei Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen zum Umgang mit gesundheitsgefährdenden Abfällen und belasteten Böden sowie aufgrund des geplanten Entsorgungsmanagements sind mit der Realisierung des Vorhabens keine dauerhaften und erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Den ansässigen Künstlern werden innerhalb des Geländes Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung gestellt.

Die Umsetzung der im Landschaftsprogramm geforderten grünen Wegeverbindung als öffentlich nutzbarer Weg verbessert die Erholungssituation im Plangebiet und darüber hinaus.

4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung zur Eingriffsregelung

Für das Plangebiet ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB anzuwenden. Unter Berücksichtigung der gegebenen erheblichen Vorbelastungen der Schutzgüter Boden und Wasser, Teilaspekt Grundwasser sowie Landschaft und Stadtbild und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind keine Eingriffe in die genannten Schutzgüter zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar wäre (siehe Ziffer 4.1.1.5), stellen die prognostizierten erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Klima sowie Pflanzen und Tiere keine auszugleichenden Eingriffe im Sinne des § 1a BauGB dar. Hier ist davon auszugehen, dass bei einer Entwicklung des Geländes entsprechend den Möglichkeiten des § 34 BauGB derart starke Vorbelastungen zu Grunde zu legen sind, dass eine Entwicklung entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans keine darüber hinausgehenden erheblichen Eingriffe zur Folge hätte.

Allein die negativen Auswirkungen der Entwicklung entlang der Neuländer Moorwettern, die zudem wasserrechtliche Genehmigungsverfahren gemäß § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), benötigen, wie die Brückenneubauten sowie die Überkragung des Gewässers durch eine Gebäudeecke des Großhandelsmarkts, sind in diesem Zusammenhang als erhebliche Eingriffe zu werten. Die Ergebnisse der hierfür notwendigen Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung werden im Bebauungsplanverfahren vorweggenommen.

Die Beeinträchtigungen der Neuländer Moorwettern sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in Ziffer 4.2.4 verbal-argumentativ dargestellt.

Eingriffe sind insbesondere durch den geplanten Neubau zweier Brücken mit etwa 420 m² Flächenversiegelung im Böschungsverlauf sowie durch die Überkragung der Neuländer Moorwettern und deren Böschungsbereiche durch die Halle des Großhandelsmarktes von etwa 335 m² zu erwarten. Durch den Vegetationsverlust, den Verlust unversiegelten Bodens und dem fehlenden Niederschlagswassereintrag sowie der dauerhaften Verschattung von Lebensraum durch die Überkragung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Ökosystems Neuländer Moorwettern. Die Pflasterung der Böschungen im Bereich der Brücken stellt auch ein zusätzliches Hindernis hinsichtlich des Artenaustausches entlang des Grabens dar.

Die geplanten Minimierungsmaßnahmen, die sich im Wesentlichen auf Art und Ausführung der Brücken und der Überkragung sowie die Materialwahl des geplanten Rettungsweges beschränken, können hier die zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht so weit mindern, dass Eingriffe ausbleiben.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Brückenbauwerke werden im ehemaligen Grabenböschungsverlauf und direkt anschließend insgesamt etwa 350 m² vorhandener versiegelter Fläche, einschließlich Gebäude und vorhandener Überkragung durch ein Gebäude entfernt und der alte Böschungsverlauf in diesen Bereichen wiederhergestellt und mit naturnahen Strauchbeständen bepflanzt.

Für das rechnerisch verbleibende Defizit zwischen Neuversiegelung und Entsiegelungsmaßnahme sind im Plangebiet keine weiteren Entsiegelungsmaßnahmen entlang der Neuländer Moorwettern umsetzbar, da entsprechende Flächen fehlen und Teile des vorhandenen Gebäudes östlich des geplanten Hauptgebäudes des Bau- und Gartenfachmarktes, das sich ebenfalls im Böschungsverlauf befindet, zum Zwecke der Nutzung durch die ansässigen Künstler erhalten werden soll.

Als Ausgleich für den verbleibenden Eingriff durch die Brückenneubauten sowie für die geplante Überkragung der Neuländer Moorwettern ist der Neubau einer "Rauen Rampe" anstelle der vorhandenen Stauschwelle an der Neuländer Straße vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine Blocksteinrampe in naturnaher Bauweise mit geschütteten

Natursteinen, die den Artenaustausch im Gewässer fördert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen im Verlauf der Moorwettern innerhalb des Plangebiets sind nach Prüfung nicht möglich.

Für den weiteren Ausgleich sind außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung an einem Teilstück der Brackwettern im Abschnitt zwischen Hövelweg und Hövelpromenade vorgesehen. Dafür wird auf einer Länge von etwa 200 m am nordöstlichen und etwa 160 m am südwestlichen Ufer die vorhandene Holzverbauung entfernt und das nordöstliche Ufer abgeflacht. Darüber hinaus soll die anschließende parallel zwischen dem vorhandenen Fuß- und Radweg und der Brackwettern vorhandene Grünfläche von etwa 1.700 m², die heute als Wiese mit dominanter Brennesselflur und Einzelbäumen ausgebildet ist, als naturnaher Feuchtlebensraum umgestaltet werden. Dafür werden auf etwa 25 % der Grünfläche Mäander der Brackwettern angelegt, deren größte Wassertiefe aus Unterhaltungsgründen direkt am Weg liegen. Die anschließenden Flächen sollen als Flachwasserzonen angelegt und mit Röhrichten als Initialpflanzung ausgestattet werden.

Durch die Umgestaltung der Brackwettern als mäandrierendes Gewässer mit naturnahe Feuchtbereichen und Flachwasserzonen werden die Flächen in ihren Funktionen für den Bodenschutz und insbesondere für den Biotop- und Artenschutz deutlich aufgewertet. Künftig können sie als Lebensraum für zurückgehende und bedrohte Arten fungieren, der Artenaustausch im Übergangsbereich zwischen Wasser und Land wird gefördert. Darüber hinaus wird das Landschaftsbild und die Wertigkeit für eine extensive Erholungsnutzung positiv beeinflusst.

Bei Umsetzung der "Rauen Rampe" in der Neuländer Moorwettern sowie der beschriebenen Ersatzmaßnahmen entlang der Brackwettern sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen. Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird als Zuordnungsfestsetzung (§ 2 Nummer 17) gesichert, der Inhalt der Maßnahme ist Gegenstand des Durchführungsvertrags.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Gewerbegebiet

Das Flurstück 5055 im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und gehört daher auch nicht zum Vorhabengebiet. Es wird für die Umsetzung der geplanten Vorhaben, den Bau- und Gartenfachmarkt sowie den Großhandelsbetrieb, nicht benötigt. Auf dem Flurstück befindet sich ein ehemaliges Verwaltungsgebäude des Bahnausbesserungswerks, in dem sich zurzeit noch zwei Wohnungen befinden. Das Grundstück hat zwar eine Belegenheit zur Walter-Dudek-Brücke, eine Kfz-Erschließung des Geländes ist jedoch nur über das benachbarte Baumarktgelände möglich. Diese ist im Zuge des Grundstücksverkaufs der Sondergebietsflächen an den Vorhabenträger durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert worden.

Da eine konkrete Investitionsabsicht für diesen Bereich des Plangebiets nicht vorliegt, muss für diese Fläche eine adäquate Gebietsausweisung getroffen werden, die ein geeignetes Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten unter Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem benachbarten Bau- und Gartenfachmarkt und dem Harburger Zentrum bietet. Dieser Bereich

des Plangebiets wird daher als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Gebietsnutzung ermöglicht insbesondere auch Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben der Baubranche eine Ansiedlung, wie z.B. Malereibetrieben, Klempnereibetrieben, Elektroinstallateuren etc. oder aber auch Servicebetrieben, die z.B. Bauherren bei der Planung von Carports, Alarmanlagen etc. unterstützen.

Solche Betriebe können jeweils von der Nähe zum Bau- und Gartenfachmarkt profitieren, erledigen aber ihre Arbeit überwiegend auf der Baustelle oder - im Falle der Servicebetriebe - am Schreibtisch, so dass sie nur einen begrenzten Flächenbedarf haben und sich mit dem begrenzten und vorgegebenen Raumangebot des vorhandenen und unter denkmalrechtlichem Ensembleschutz stehenden Gebäude arrangieren können.

Aufgrund der Größe des Gewerbegebiets könnte an dieser Stelle lediglich kleinflächiger Einzelhandel verwirklicht werden, was in der Regel zentrumsrelevante Angebote beinhalten würde. Das Gewerbegebiet eignet sich aber aufgrund seiner Lage nicht für Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs.

Durch einen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen Entwicklung und Versorgungsfunktion des Harburger Zentrums vor einer unerwünschten Umstrukturierung bzw. Verlagerung geschützt werden. Es soll verhindert werden, dass eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung solcher Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt.

Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, da diese Nutzung in der Regel eine hohe Mietzahlungsfähigkeit aufweist und somit die gewünschte Ansiedlung von Handwerksbetrieben von vornherein verhindern oder zu einem späteren Zeitpunkt nach zunächst erfolgter Ansiedlung der Betriebe verdrängen könnte.

Aufgrund der vorher genannten Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

Die im Gewerbegebiet ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem Bestand des unter denkmalrechtlichem Ensembleschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes des Bahnausbesserungswerks, das somit zusätzlich zum Denkmalrecht auch planungsrechtlich dauerhaft gesichert wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Festsetzung einer Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die gemäß §17 Absatz 1 BauNVO in Gewerbegebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft, um unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes angemessenen räumlichen Spielraum bei der Unterbringung der erforderlichen Betriebsflächen sowie für Stellplätze zu schaffen. Damit wird zugleich 20 vom Hundert unversiegelte Fläche für die Ableitung des Niederschlagwassers, für Anpflanzungen und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion gesichert.

Die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normal-Null (NN) wird bestandskonform mit 17 m über NN festgesetzt, was etwa 12,5 m über vorhandenem Gelände entspricht. Somit werden einerseits Anreize zum Abriss des denkmalgeschützten Gebäudes genommen, da zusätzliche Geschossflächen nicht verwirklicht werden können. Andererseits wird im Falle eines doch erforderlichen Ersatzbaus sichergestellt, dass dieses sich in seiner Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung anpasst.

5.2 Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt"

Der Einzelhandel nimmt für die Wohnbevölkerung eine zentrale Funktion ein. Da Einzelhandel auf den privaten Kunden ausgerichtet ist, wird von den Einzelhandelsbetrieben ein Standort benötigt, der sowohl den rein betriebswirtschaftlichen Anforderungen (z.B. hinsichtlich Erreichbarkeit, Zentralität und Flächenzuschnitt) als auch am Konsumverhalten, der Mobilität und den Wünschen privater Verbraucher ausgerichtet ist.

Der Flächenbedarf insbesondere von Fachmärkten führt dazu, dass solche Einzelhandelsbetriebe in der Regel nicht innerhalb bestehender städtischer Zentren oder Nebenzentren angesiedelt werden können. Daher hat sich, insbesondere auch im Großraum Hamburg (außerhalb der Landesgrenzen), ein sekundäres Versorgungsnetz im suburbanen Raum herausgebildet.

Der Flächenbedarf von Bau- und Gartenfachmärkten kann in der Regel in gewachsenen Haupt- und Nebenzentren nicht befriedigt werden. In der Regel kommen für solche Fachmärkte nur bisher baulich nicht genutzte bzw. noch nicht erschlossene Flächen außerhalb zusammenhängender Siedlungsbereiche in Frage.

Das Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerks bietet gegenüber solchen Standorten deutliche Vorteile. Es handelt sich um eine zentrennah gelegene Brachfläche. Durch die Wiedernutzung dieser Brachfläche wird indirekt die Inanspruchnahme des Außenbereichs verhindert. Die für die Nutzung der Brachfläche erforderliche verkehrliche Infrastruktur ist bereits vorhanden und weist noch ausreichende Leistungsreserven auf. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit, die Realisierung großflächiger Fachmärkte vorzubereiten, ohne dass erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und umfangreiche Erschließungsanlagen errichtet werden müssen.

Aus den oben dargelegten Gründen heraus hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg im Rahmen ihres planerischen Ermessens für eine Fachmarktnutzung und die Ausweisung dieses Bereichs als Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" auf dem südlichen Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks entschieden.

Der Bebauungsplan schafft so die Voraussetzungen für angemessene Wiedernutzung brachliegender Flächen und eine sinnvolle Folgenutzung für die denkmalgeschützten Werkhallen, die so der breiten Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht werden können. Damit wird das Potential des vorhandenen Gebäudebestands genutzt. Es kann aber auch das Potential der Verkehrsinfrastruktur für eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit des Standorts für den motorisierten Individualverkehr optimal ausgeschöpft werden.

Ziel ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs unter Berücksichtigung bestehender raumordnerischer und städtebaulicher Ziele, nicht jedoch die (städtebaulich unbegründete) Beeinflussung des Wettbewerbs zwischen Unternehmen und Betriebsformen. Wesentliche Konkurrenten des zulässigen Fachmarkts sind die typgleichen Wettbewerber sowie spezialisierte Anbieter aus dem Groß- und Einzelhandel (Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Bad/Sanitär, Farben/Lacke, Gartencenter, Teppich-/Tapeten-Fachmärkte etc.), die nicht in den Zentren agieren. Für die in diesem Segment konkurrierenden Betriebe kann eine relativ hohe Umverteilungsquote erwartet werden. Dabei ist eine Konzentration solcher Fachmärkte in der Nähe des bestehenden Geschäftszentrums Harburgs als Ergänzung der Zentrumsfunktion sowie in der Nähe von Haltestellen des ÖPNV jeweils zur Vermeidung unnötiger Kfz-Verkehre gegenüber peripher gelegenen Standorten in Gewerbegebieten, die nicht leistungsfähig durch den ÖPNV erschlossen sind, aus städtebaulicher Sicht vorzuziehen.

Die Funktion der Harburger Geschäftszentren soll jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung zentrenschädigender Effekte trifft der Bebauungsplan daher folgende Festsetzung:

Im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ sind nur ein Bau- und Gartenfachmarkt für die unter Buchstaben a und b genannten Warensortimente mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 19.500 m² und eine Imbiss-Gastronomie mit Backwarenverkauf auf einer Geschossfläche von höchstens 500 m², die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bau- und Gartenfachmarkt stehen, zulässig.

a) Kernsortimente ohne Beschränkung der Verkaufsflächen:

- Holz,
- Baumaterial,
- Bauelemente wie Fenster, Türen,
- Dämmstoffe,
- Fliesen,
- Bodenbeläge,
- Tapeten, Farben, Lacke,
- Werkstattmöbel,
- Badezimmereinrichtung,
- Gartenmöbel,
- Selbstbaumöbel,
- großvolumige Bausätze wie Sauna, Carport, Lauben, Hundehütten, Gewächshäuser,
- Rollläden und Gitter,
- Installations- und Sanitärbedarf,
- Haustechnik,
- Eisenwaren, Kleineisenwaren,
- Beschläge,
- Werkzeuge,
- Arbeitskleidung,
- bau- und gartentechnische Elektrogeräte,
- Spielplatzgeräte,

- Zweiradzubehör,
- Kraftwagenzubehör (ohne Car-Hifi),
- Zäune,
- Pflanzen,
- Pflanzengefäße,
- Torf und Erden,
- Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- Plastikwaren wie Eimer, Wannen,
- Besenwaren.

b) Zentrenrelevante Randsortimente mit einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 1.200 m²:

- Teppiche,
- Wohnraumleuchten,
- Bastelartikel,
- Geschenk- und Dekoartikel,
- Glas, Porzellan, Keramik,
- Haushaltsgeräte,
- Reinigungsartikel,
- Heimtextilien,
- Campingbedarf,
- Zooartikel (einschließlich lebende Tiere),
- Schnittblumen,
- Fachliteratur.

Mit dieser textlichen Festsetzung in § 2 Nummer 3 zu den zulässigen Warensortimenten und der festgesetzten Verkaufsflächenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente soll zum Einen sichergestellt werden, dass sich im Plangebiet entsprechend der Investitionsabsichten des Vorhabenträgers im Zusammenspiel mit den städtebaulichen Zielsetzungen ein Bau- und Gartenfachmarkt und nicht ein Fachmarkt mit anderer Ausrichtung (z.B. ein Elektrofachmarkt) ansiedelt.

Zum anderen soll sichergestellt werden, dass dem Spannungsverhältnis zwischen dem Interesse des Einzelhandelsbetriebs an der Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit und der Erhaltung der Urbanität und des Versorgungsniveaus bestehender Geschäftszentren im Einzugsbereich des Sondergebiets Rechnung getragen wird.

Durch die festgesetzten Begrenzungen der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Warensortimente und der Restriktionen hinsichtlich zulässiger Warensortimente wird gleichzeitig gewährleistet, dass das bestehende polyzentrale Zentrensystem Hamburgs nicht in seiner Existenz gefährdet wird. Damit ist auch dem Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, also auch solcher Bevölkerungsteile, die nicht über einen PKW verfügen, Rechnung getragen.

Die Randsortimente ermöglichen dem Unternehmen, sein Warenangebot innerhalb eines noch zentrenverträglichen Rahmens an aktuelle Marktbedingungen anzupassen. Für Fachmärkte sind Randsortimente eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige Tragfähigkeit. Der Kunde erwartet von modernen Fachmärkten ein ergänzendes Warenangebot. Die restriktive Flächenbeschränkung für Randsortimente berücksichtigt auch die stadtteilübergreifende Auswirkung eines Fachmarkts dieser Größenordnung. Bei Ausschluss oder noch deutlicherer Beschränkung von Randsortimenten jedoch wäre vor dem Hintergrund der realen Marktbedingungen ein konkurrenzfähiges Wirtschaften des Fachmarktbetriebs nicht möglich und der Bebauungsplan folglich auch nicht hinreichend sicher vollzugsfähig.

Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente beschränken sich auf typische, das Kernsortiment von Bau- und Gartenfachmärkten ergänzende Branchengruppen. Ausgeschlossen sind hingegen die wichtigsten in Zentren verkauften Sortimente für den periodischen und aperiodischen Bedarf, wie z.B. Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Drogerie und Kosmetik.

Die zulässige Geschossfläche für zentrenrelevante Waren ist im Zusammenspiel mit den zulässigen Warensortimenten in seiner Wirkung als nicht zentrenschädigend einzustufen. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde ermittelt, dass von der zulässigen Fachmarktansiedlung die Harburger Einzelhandelszentren - wenn überhaupt - nur sehr marginal tangiert werden. Baumarktsortimente werden in den Zentren kaum angeboten und sind nicht zentrumsprägend. Aufgrund anderer Angebots- und Vertriebsformen in den Zentren (Teilsortimente, Raumausstatter mit Handwerkerleistungen, Fahrradläden) besteht nur eine sehr geringe Wettbewerbsintensität. Durch die im begrenzten Umfang geführten Randsortimente (Haushaltswaren, Lampen/Leuchten) sind zentrumsschädigende Auswirkungen nicht ableitbar. Vielmehr trägt das Planvorhaben vor dem Hintergrund zu einer Modernisierung und zeitgemäßen Fortentwicklung der Hamburger Baumarktstrukturen bei.

Zur Steigerung ihrer Kundenattraktivität bieten moderne Fachmärkte heute neben ihren Warensortimenten zusätzliche Dienstleistungen an. Der Bebauungsplan lässt daher in den sonstigen Sondergebieten auch die Einrichtung einer Imbiss-Gastronomie mit Backwarenverkauf auf einer Geschossfläche von höchstens 500 m² zu (vgl. § 2 Nummer 3). Durch die Flächenbeschränkung wird ausgeschlossen, dass sich hier eine Erlebnisgastronomie ansiedeln kann, die zusätzlich zu den Fachmarktkunden weiteren Verkehr induziert. Die Imbiss-Gastronomie mit Backwarenverkauf soll sich jedoch keinen eigenen Kundenstamm erschließen, sondern den Fachmarktkunden die Möglichkeit geben, in einem bistroartigen Gastronomiebetrieb einen Imbiss einzunehmen oder Backwaren zum sofortigen Verzehr zu erwerben.

Im Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" kann der mit „^g“ bezeichnete Bereich der Stellplatzfläche auch als Ausstellungsfläche (zum Beispiel für Garten- und Gerätehäuser) genutzt werden (vgl. § 2 Nummer 4). Eine Garten- und Gerätehausausstellung soll innerhalb der Stellplatzanlage zugelassen werden, da ein solches Angebot von Bau- und Gartenfachmärkten erwartet wird, sich diese Produkte aber aufgrund ihrer Sperrigkeit kaum in die Verkaufsausstellung innerhalb des Gebäudes integrieren lassen, sondern

üblicherweise auf geeigneten Flächen innerhalb der Stellplatzanlage untergebracht werden. Sofern auf eine Garten- und Gerätehausausstellung verzichtet wird, können die entsprechenden Flächen dem ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen.

Der südliche Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks, auf dem sich im Wesentlichen der historische Gebäudebestand befindet, und in dem der Bau- und Gartenfachmarkt zur Ausschöpfung der durch den nah gelegenen ÖPNV-Anschluss gegebenen Potentiale angesiedelt werden soll, ist als Gesamtanlage auf Grundlage des § 2 Absatz 1 Nummer 3 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143), geschützt.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche entspricht somit im Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" weitgehend dem Bestand der denkmalgeschützten Werkstattshallen des ehemaligen Bahnausbesserungswerks, die somit zusätzlich zum Denkmalrecht auch planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Der Bebauungsplan verzichtet auf Grundlage des vorliegenden planerischen Konzepts und in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt dort auf die bestandskonforme Ausweisung überbaubarer Flächen, wo aus denkmalpflegerischer und funktionaler Sicht ein Rückbau der vorhandenen Bausubstanz gerechtfertigt bzw. erforderlich ist.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche wird im Bebauungsplan eine Verlängerung der großen nördlichen Halle nach Süden zugelassen, so dass das zusammenhängende Flächenangebot auf eine für moderne Bau- und Gartenfachmärkte angemessene Größe gebracht werden kann. Die ausgewiesene zusammenhängende überbaubare Fläche ist erforderlich, da die Kunden von modernen Bau- und Gartenfachmärkten eine großzügige Präsentation eines breiten Warenangebots erwarten. Zudem wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt die Errichtung von zwei Vordächern mit einer lichten Höhe von jeweils 5 m ermöglicht, um eine witterungsgeschützte Zugänglichkeit des Fachmarkts zu ermöglichen. Eine zusätzliche Erweiterung der überbaubaren Flächen gegenüber den bestehenden Umrissen der Halle erfolgt an der Westseite des Gebäudes, um südlich des Vordaches eine Rampenanlage zur Warenanlieferung zu ermöglichen.

Von dem Gebäude, das sich im südöstlichen Eckbereich der größeren der beiden überbaubaren Flächen befindet, soll lediglich die Ostfassade erhalten bleiben und in den Neubau integriert werden. Die zu erhaltende Fassade ragt dann etwa 5 m über die südliche Baugrenze hinaus. Die Fassade genießt jedoch Bestandsschutz und ist zudem denkmalrechtlich geschützt, so dass eine Anpassung der Baugrenzen entbehrlich ist. Ein bestandsersetzender Neubau könnte gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO genehmigt werden.

Die von dem nördlichen Gebäudekomplex abgesetzte historische Halle im Süden des Sondergebiets soll als sogenannter Drive-In-Markt dem Verkauf von sperrigen Waren, insbesondere von Baustoffen dienen, die üblicherweise nicht mehr mit Einkaufswagen transportiert werden können. Der Kunde fährt direkt in die Halle, wo die gewünschte Ware in sein Fahrzeug bzw. den Anhänger verladen wird.

Zwischen den beiden hallenartigen Gebäuden wird eine große zusammenhängende Stellplatzanlage geschaffen (siehe Ziffer 5.5).

Im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ soll darüber hinaus auch ein im Böschungsbereich befindliches Gebäude erhalten werden. Es wird durch die entsprechende Ausweisung der überbaubaren Flächen und der Gebäudehöhe von 14 m über NN über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert. Das Gebäude dient der Aufnahme der für den Fachmarkt erforderlichen technischen Einrichtungen. Die im Gebäude vorhandene Nutzfläche wird jedoch etwa nur zur Hälfte durch die erforderliche Haustechnik benötigt. In der anderen Gebäudehälfte sollen die bisher im Plangebiet vorhandenen Künstlerateliers untergebracht werden. Diese Nutzung genießt innerhalb der Plangebietsfläche Bestandsschutz und muss daher auch nicht explizit planungsrechtlich festgeschrieben werden. Langfristig soll ein günstigerer Standort für die Ateliers außerhalb des Plangebiets gefunden werden.

Zwischen dem nördlichen Hauptgebäude und dem im Böschungsbereich befindlichen Gebäude ergibt sich eine Abstandsflächenunterschreitung aus der Bestandssituation. Da im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ eine Baukörperausweisung erfolgt, die als zwingende Festsetzung des Bebauungsplans auch Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) in der geltenden Fassung ermöglicht, könnten die Gebäude auch an gleicher Stelle mit gleicher Kubatur erneut errichtet werden. Angesichts der ausgewiesenen gewerblichen Nutzung führen die Abstandsflächenunterschreitungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche und die Festsetzung einer Gebäudehöhe bestimmt. Die festgesetzte Grundfläche wird mit 37.000 m² (entspricht etwa einer Grundflächenzahl von etwa 0,95) festgesetzt, um das vorgesehene Fachmarktkonzept auf der zur Verfügung stehenden Baufläche bei Wahrung einer etwa 1.400 m² großen Grünfläche realisieren zu können. Die Gebäudehöhe wird für die Hauptgebäude mit 20 m über NN (etwa 15 m über Gelände) als Höchstmaß festgesetzt. Das festgesetzte Maß sichert einerseits Planungsspielräume für die erforderlichen An- bzw. Neubauten. Andererseits wird aber sichergestellt, dass sich die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung anpassen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO überschritten. Im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ ist die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Sondergebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl städtebaulich erforderlich, um

- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren,
- historische Fabrikhallen vollständig oder in Teilen zu erhalten,
- die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

Die mögliche Überschreitung wird einerseits durch das weitläufige Bahnareal westlich des Plangebiets mit ihren großen Anteil an unverbauten Flächen und der daraus resultierenden ausgleichender Wirkung auf das Mikroklima (Kaltluftentstehungsgebiet) ausgeglichen. Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich durch

- die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV,
- die Festsetzung einer Stellplatzbegrünung (vgl. § 2 Nummer 15),
- die planungsrechtliche Sicherung des Böschungsbereichs der Neuländer Moorwettern als private Grünfläche und
- die Anpflanzung von Bäumen in der mit „^a“ gekennzeichneten Fläche (vgl. § 2 Nummer 12).

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5.3 Sondergebiet "Großhandelsmarkt"

Der nördliche Bereich des ehemaligen Bahnausbesserungswerks ist nahezu unbebaut. Im Hinblick auf die Lagegunst bietet der verbleibende Bereich der ehemaligen Bahnfläche günstige Standortbedingungen für einen Großhandelsmarkt, für den ähnliche Standortanforderungen gelten, wie für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts, wobei hier der Aspekt einer ÖPNV-Anbindung weniger von Bedeutung ist, da im Großhandel typischerweise regelmäßig größere Warenmengen bezogen werden, die sich nur noch mit dem Kfz abtransportieren lassen und Gewerbetreibende üblicherweise auch über ein Kfz verfügen. Daher ist es auch sinnvoll, den Bau- und Gartenfachmarkt im südlichen Bereich des Plangebiets und den Großhandelsmarkt im nördlichen Bereich anzusiedeln.

Auch für Großhandelsmärkte kommen aufgrund des Flächenbedarfs in der Regel nur Areale außerhalb zusammenhängender Siedlungsbereiche in Frage, so dass durch die Konversion der Bahnbrache auch hier indirekt die Inanspruchnahme des Außenbereichs verhindert werden, Verkehre reduziert, die vorhandene Infrastruktur ausgelastet und somit letztendlich im besonderen Maße einer nachhaltigen Stadtentwicklung entsprochen werden kann. Der Bebauungsplan weist daher den nördlichen Bereich des Plangebiets als Sondergebiet "Großhandelsmarkt" aus.

Planerisches Ziel ist die Ansiedlung eines Großhandelsmarktes, der schwerpunktmäßig Nahrungs- und Genussmittel anbietet und im Gegensatz zum Zustellgroßhandel nach dem Selbstbedienungsprinzip arbeitet. Derart ausgerichtete Großhandelsmärkte tragen faktisch auch in begrenztem Maße zu einer Versorgung der Endverbraucher bei, indem Gewerbetreibende, die über ihren Gewerbeschein eine Zugangsberechtigung zu diesen Märkten haben, nicht nur Waren für den Weiterverkauf an Endverbraucher, sondern auch Waren für den Eigenbedarf beziehen, da nahezu das gesamte Warensortiment auch in kleinen Stückzahlen angeboten als sowohl gewerblich als auch privat nutzbar ist.

Somit binden die Großhandelsmärkte im begrenzten Maße zwar auch Einzelhandelskaufkraft, der endverbraucherrelevante Umsatz bewegt sich jedoch nach gutachterlicher Einschätzung in einem für die in Harburg bestehenden Einzelhandelsstrukturen unbedenklichen Rahmen.

Die Planung wird sich weniger auf das Verhältnis in der Kaufkraftabschöpfung zwischen Groß- und Einzelhandelsbetriebsformen als vielmehr zwischen den typgleichen Großhandelsmärkten auswirken. Dies kann jedoch in Kauf genommen werden. Denn es ist nicht Aufgabe städtebaulicher Planung, einem ansässigen Betrieb Wettbewerbsschutz zu bieten.

Hingegen kann durch die Ansiedlung eines Großhandelsmarktes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden. Durch die Ansiedlung eines Großhandelsmarktes im nördlichen Bereich des Plangebiets kann das benachbarte Harburger Geschäftszentrum funktional ergänzt werden, denn der Großhandelsmarkt bietet insbesondere auch den Gewerbetreibenden des Geschäftszentrums die Möglichkeit, in räumlicher Nähe ihre Waren zum Weiterverkauf an den Endverbraucher zu beziehen.

Im Bebauungsplan wird als überbaubare Fläche ein rechteckiger Gebäudekörper mit einer Länge von 133 m und einer Breite von 88 m festgesetzt. Die ausgewiesene überbaubare Fläche ragt somit in den Böschungsbereich und Gewässerverlauf der Neuländer Moorwettern hinein. Der Zuschnitt der überbaubaren Fläche und der damit verbundene Eingriff in den Gewässerbereich ist der Tatsache geschuldet, dass Betreiber von Großhandelsmärkten mit Selbstbedienungsprinzip aus ökonomischen Gründen auf diese Größe angewiesen sind, um ein angemessenes Warenangebot vorhalten, somit die Konkurrenzfähigkeit und letztendlich auch die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans sichern zu können. Angesichts des Zuschnitts des Sondergebiets ist keine alternative Ausweisung der überbaubaren Flächen möglich.

An der Ostseite des Gebäudes soll ein an die Hallenfassade angehängter und 2 m breiter Rettungsweg in Gitterrostauführung geführt werden. Diese Anlage befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche und soll planungsrechtlich über folgende Festsetzung ermöglicht werden: Auf den mit „h“ bezeichneten Flächen kann eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2 m für Gebäudeteile zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 5). Die Stellplatzanlage soll im Wesentlichen nördlich des Großmarktgebäudes errichtet und über eine neu anzulegende Zufahrt erschlossen werden (siehe Ziffer 5.5). Über eine weitere Grundstückszufahrt südlich der geplanten Halle soll der Lieferverkehr abgewickelt werden, denn die Andienung des Großhandelsmarktes erfolgt abseits der Kundeneingänge über die Südseite des Gebäudes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche und die Festsetzung einer Gebäudehöhe bestimmt. Die festgesetzte Grundfläche wird mit 25.500 m² (entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,92), die Gebäudehöhe mit 20 m über NN (etwa 15 m über Gelände) als Höchstmaß festgesetzt. Das festgesetzte Maß ist für die Errichtung eines modernen Großhandelsmarktes erforderlich. Zugleich wird durch eine solche Gebäudehöhe einerseits eine angemessene räumliche Fassung der

Schlachthofstraße ermöglicht, andererseits aber sichergestellt, dass sich das Gebäude in seiner Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung anpasst.

Durch die festgesetzte Grundfläche wird die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in Sondergebieten zulässige bauliche Dichte überschritten, um

- die marktseitig erforderliche Betriebsgröße sowie einen angemessenen räumlichen Spielraum bei der Unterbringung von Lagerflächen, Verwaltungsräumen, den Servicebereichen und anderen erforderlichen Betriebsflächen sowie für Stellplätze zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren und
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

Die mögliche Überschreitung wird auch hier einerseits durch das weitläufige Bahnareal westlich des Plangebiets mit ihren großen Anteil an unverbauten Flächen und der daraus resultierenden ausgleichender Wirkung auf das Mikroklima (Kaltluftentstehungsgebiet) ausgeglichen. Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich durch

- die gute Bedienung des Plangebiets durch den ÖPNV,
- die Festsetzung einer Stellplatzbegrünung (vgl. § 2 Nummern 15),
- die planungsrechtliche Sicherung des Böschungsbereichs der Neuländer Moorwettern als private Grünfläche,
- die Schaffung eines naturnahen Uferbereichs um die anzulegende Abwasseranlage mit weiteren Baumanpflanzungen (vgl. § 2 Nummern 14),
- die partielle Dachbegrünung des Betriebsgebäudes (vgl. § 2 Nummern 16) sowie
- die Schaffung eines öffentlichen Fußwegs mit begleitenden Gehölzanpflanzungen (vgl. § 2 Nummern 9 und 13).

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5.4 Werbeanlagen

Auf den mit „^e“ bezeichneten Flächen ist jeweils eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 20 m über Gelände zulässig. Auf der mit „^e“ bezeichneten Fläche ist eine freistehende Werbeanlage als Stele mit vertikalem Schriftzug und Buchstabenfeldbreite von maximal 2,3 m mit einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 25 m über Gelände zulässig. Auf der mit „^f“ bezeichneten Fläche ist eine freistehende Werbeanlage als Stele mit vertikalem Schriftzug und Buchstabenfeldbreite von maximal 2,3 m mit einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 35 m über Gelände zulässig. Auf den mit „^e“ und „^f“ bezeichneten Flächen sind die Buchstabenfeldträger geschlossen in heller Farbe zu errichten. In der mit „ⁱ“ bezeichneten Fläche der privaten Grünfläche ist ein Hinweisschild bis zur Höhe von maximal 5 m über Straßenverkehrsfläche zulässig. (vgl. § 2 Nummer 6). Mit der Zulässigkeit jeweils einer freistehenden Werbeanlage innerhalb der mit „^d“, „^e“ und „^f“ bezeichneten Flächen der Sondergebiete und einer Werbetafel am

nördlichen Rand des Vorhabengebiets innerhalb der mit „ⁱ“ bezeichneten Fläche der privaten Grünfläche, wird dem Interesse des Fach- bzw. Großhandelsmarkts an effektiver Eigenwerbung Rechnung getragen.

Eine Fernwirkung weisen die beiden höheren Werbetürme in den mit „^e“ und „^f“ bezeichneten Flächen auf. Die Anlagen auf den mit „^e“ und „^f“ bezeichneten Flächen werden nicht als Gittermasten, sondern als geschlossene Pfeiler in heller Farbgebung hergestellt. Die als Höchstmaß festgesetzten Anlagenhöhen sowie die Regelungen zur Ausgestaltung der Anlagen sind Ergebnis umfangreicher Simulationen vor Ort. Die festgesetzten Maße sowie die Regelungen zur Ausgestaltung der Anlagen schaffen einen Ausgleich zwischen den betrieblichen Annoncierungserfordernissen und dem gebotenen Schutz der Stadtsilhouette. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen dieser Anlagen auf das Landschaftsbild sind nicht in dem Maße nachteilig, als dass sie einen Verzicht auf diese Annoncierungsmöglichkeit der Betriebe notwendig machen würden. Die beiden 20 m über Gelände hohen Werbetürme in den mit „^d“ bezeichneten Flächen, die eine torartige Zufahrtssituation zum Großhandelsmarktgelände ausbilden sowie die höchstens 5 m hohe Werbetafel in der mit „ⁱ“ bezeichneten Fläche der privaten Grünfläche sind erforderlich, um vor dem Hintergrund der ausgeprägten Eingrünung des Geländes den Zufahrtsbereich hervorzuheben bzw. auf den Zufahrtsbereich hinzuweisen und Orientierungsprobleme für anfahrende Kunden zu vermeiden. Diese Werbeanlagen dienen daher auch der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 13 Absatz 3 Nummer 1 der HBauO nicht berührt. Werbeanlagen, die die Sicherheit des Verkehrs gefährden, sind danach weiterhin ausgeschlossen.

5.5 Stellplätze und überdachte Stellplätze

Schon aufgrund der Lage des Plangebiets im Hamburger Stadtgebiet mit seiner guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr ist mit einem vergleichsweise hohen Aufkommen an Kraftfahrzeugverkehr zu rechnen. Für die Sondergebiete kommt verschärfend hinzu, dass Bau- und Gartenfachmärkte wegen der Sperrigkeit der angebotenen Waren und Großhandelsmärkte wegen der üblicherweise großen Menge der bezogenen Waren trotz der guten Anbindung an den ÖPNV in großem Maß Kfz-gestützten Einkaufsverkehr verursachen. An die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind damit in den Sondergebieten hohe Anforderungen zu stellen. Grundsätzlich muss die Organisation der Stellplätze bedarfsgerecht gestaltet werden, so dass kein Rückstau auf öffentlichem Grund erfolgen wird. Ferner darf die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht zu einer unverträglichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen. Im Bebauungsplan sind daher die für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geeigneten Standorte festgesetzt. Damit die übrigen Bereiche von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: In den Sondergebieten sind außer den festgesetzten Stellplätzen weitere Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“

Im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ soll die Stellplatzanlage zwischen den beiden durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen planungsrechtlich gesicherten

Fachmarktgebäuden angeordnet werden. Sie liegt somit günstig im direkten Anschluss an die bereits bestehende Grundstückszufahrt. Der anfahrende Kunde sieht so unmittelbar, auf welchen Flächen Parkmöglichkeiten bestehen und kann die Stellplätze auf kurzem Weg erreichen. Da die zwischen den überbaubaren Flächen verbleibende Freifläche nicht ausreichend bemessen ist, um dem bauordnungsrechtlich und marktseitig erforderlichen Stellplatzbedarf zu entsprechen, sollen zusätzliche Stellplätze in der südlichen Halle untergebracht werden.

Weitere Stellplätze sind als Längsparker östlich und als Senkrechtparker westlich des nördlichen Fachmarktgebäudes und südlich des Drive-In-Marktes vorgesehen.

Sondergebiet „Großhandelsmarkt“

Die Stellplatzanlage des Großhandelsmarkts soll nördlich des Großmarktgebäudes errichtet und über eine neu anzulegende Zufahrt erschlossen werden. Der anfahrende Kunde genießt somit auch hier einen guten Überblick über die Stellplatzanlage, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dienlich ist. Die außerhalb der überbaubaren Flächen verbleibende Freifläche ist ausreichend bemessen, um den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf nachweisen zu können. Um den Kunden potentiell die Möglichkeit bieten zu können, ihre Ware witterungsgeschützt zu verladen, ermöglicht der Bebauungsplan im Anschluss an das Großmarktgebäude die Überdachung der Stellplatzanlage, die einen Schutz für gut 70 Stellplätze bietet. Das Dach soll transparent ausgeführt werden, um eine natürliche Belichtung der Flächen zu ermöglichen.

Eine darüber hinausgehende Überdachung der Stellplatzanlage ist städtebaulich nicht gewünscht, weil sonst - da eine Stellplatzüberdachung eine ähnliche räumliche Wirkung wie ein Gebäude hat - eine zu massiv wirkende Bebauung des Plangebiets zu erwarten wäre. Zudem wäre bei vollständiger Überdachung die städtebaulich und naturschutzfachlich wünschenswerte Begrünung der Stellplätze (siehe Ziffer 5.14.2) nicht mehr möglich. Weitere Stellplätze sind als Längsparker südlich des Großmarktgebäudes vorgesehen.

Im Bereich der nördlich des Gebäudes liegenden Stellplatzanlage ist aus logistischen Gründen ein Leergutlager erforderlich. Um die Zulässigkeit der Anlage innerhalb des Stellplatzbereichs zu ermöglichen und zugleich Spielräume für die Feinplanung zu sichern, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Im Sondergebiet „Großhandelsmarkt“ sind innerhalb der Stellplatzflächen auch Flächen für die Abfallentsorgung zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Zulässigkeit von Tiefgaragen

Tiefgaragen stellen generell die stadtbildverträglichste Art der Stellplatzunterbringung dar. Vermutlich werden sie auch langfristig weder bauordnungsrechtlich noch marktseitig erforderlich sein. Um Tiefgaragen aber zu ermöglichen und zu fördern, enthält der Bebauungsplan die Regelung, dass in den Sondergebieten außer den festgesetzten Stellplätze weitere Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in Tiefgaragen zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 7).

5.6 Grünflächen

Die entlang der Neuländer Moorwettern verlaufende Böschung ist durch einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand geprägt. Die Böschungsf lächen stellen daher innerhalb des Plangebiets markante, gewässerbegleitende Grünstreifen dar. Die Flächen sollen in ihrem Charakter erhalten bleiben und werden daher bestandskonform als private Grünflächen ausgewiesen.

Der nördliche Plangebietsrand ist ebenfalls durch einen umfangreichen Baum- und Strauchbestand geprägt. Daran anknüpfend sollen hier zur landschaftsbildverträglichen Eingrünung der Stellplatzanlage weitere Bäume auf einer als Wiese angelegten Fläche angepflanzt werden. Der Bereich nördlich des Sondergebiets „Großhandelsmarkt“ wird daher ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen. Damit wird zugleich eine Nutzung für Nebenanlagen des "Großhandelsmarktes" ausgeschlossen. Eingebettet in diese Grünfläche soll die zur Entwässerung des Sondergebiets erforderliche, naturnah gestaltete Abwasseranlage angelegt werden. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen: In dem mit „C“ bezeichneten Bereich der privaten Grünfläche ist die Abwasseranlage zur Oberflächenentwässerung des Sondergebiets "Großhandelsmarkt" naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen des mit „C“ bezeichneten Bereichs der privaten Grünfläche sind als Wiese anzulegen und mit mindestens 20 großkronigen Bäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 14).

5.7 Gehrecht

Der Bebauungsplan setzt zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, zur Schaffung eines zusammenhängenden Wanderwegesystems sowie zur Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten ein Gehrecht fest. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass hier durch den Grundeigentümer ein allgemein zugänglicher Weg angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 9).

Durch das Gehrecht soll für den Wegeabschnitt innerhalb des Plangebiets eine geplante Wegeverbindung vom Baggerteich Neuland, der innerhalb des sog. Zweiten Grünen Rings liegt, zum Harburger Binnenhafen und somit ein wichtiger Baustein für ein kohärentes Fußwegenetz abseits belasteter Verkehrsstraßen planerisch gesichert werden. Diese Maßnahme verbessert die Vernetzung von Grünanlagen und Landschaftsräumen und trägt somit zu einer qualitativen Aufwertung der Freiraumversorgung der Hamburger Bevölkerung bei.

Das Gehrecht wird mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt. Die Wegebreite wird angesichts der erwarteten Frequentierung als ausreichend erachtet. Perspektivisch soll die Wegeverbindung in Richtung Westen als Brücke über die Bahnanlagen geführt werden. In Richtung Osten wird die Fortsetzung der Wegeverbindung durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Harburg 66/Neuland 22 gesichert.

5.8 Straßenverkehrsflächen, Grundstückszufahrten

Im Rahmen einer im Januar 2005 vorgelegten Verkehrsuntersuchung wurde die vorhandene Verkehrssituation im Bereich des Plangebiets analysiert und die Abwickelbarkeit der aus der städtebaulichen Neuentwicklung resultierenden Verkehre überprüft. Für die durch die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarkts sowie des Großhandelsmarktes zusätzlich zu erwartenden Verkehre und das allgemeine Verkehrsaufkommen wurden überschlägige Leistungsnachweise durchgeführt.

Dabei wurden auch die aus dem geplanten Kompetenzzentrum der Handwerkskammer sowie des in Planung befindlichen Gewerbegebiets östlich der Schlachthofstraße (Bebauungsplan-Entwurf Harburg 66/Neuland 22) resultierenden Verkehre in die Prognose eingestellt. Die Verkehrsbelastungen (Hin- und Rückfahrten) stellen sich wie folgt dar:

- heutiger Verkehr etwa 2.000 Kfz/d an jeder Stelle der Schlachthofstraße
- zukünftiger Verkehr Schlachthofstraße-Nord etwa 5.600 Kfz/d
- zukünftiger Verkehr Schlachthofstraße-Mitte etwa 6.400 Kfz/d
- zukünftiger Verkehr Schlachthofstraße-Süd etwa 9.500 Kfz/d

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die innerhalb des Plangebiets ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen zur Abwickelbarkeit des motorisierten Verkehrs ausreichen. Erforderliche Maßnahmen können innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche durchgeführt werden. Der Bebauungsplan weist daher die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen bestandskonform aus. Zur Sicherung einer leistungsgerechten Erschließung soll auf Höhe der Zufahrt zum Bau- und Gartenfachmarkt bzw. zum geplanten Kompetenzzentrum der Handwerkskammer ein Kreisverkehr angelegt werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass insbesondere an den Knotenpunkten der Schlachthofstraße und den weiterführenden Straßen Anpassungen der Lichtsignalschaltungen vorgenommen werden müssen, um den veränderten Verkehrsmengen Rechnung zu tragen. Radfahrer sollen auch zukünftig auf der Fahrbahn geführt werden. Den Fußgängern steht auf der Ostseite ein durchgehender Gehweg zur Verfügung. Auf der Westseite ist ein Gehweg von der Walter-Dudek-Brücke bis kurz hinter der Zufahrt zum geplanten Bau- und Gartenfachmarkt vorhanden. Langfristig wird ein durchgehender Gehweg bis zur Neuländer Straße angestrebt.

Wie bereits in Ziffer 5.2 und 5.3 der Begründung dargestellt, sind neben der vorhandenen Grundstückszufahrt im Süden (zukünftig Fachmarkt) zwei weitere Grundstückszufahrten (etwa auf halber Höhe und im nördlichen Teil der Schlachthofstraße) vorgesehen. Die nördliche Anbindung dient als Kundenzufahrt für den Großhandelsmarkt. Lieferverkehr soll über diese Anbindung nicht abgewickelt werden. Es muss allerdings damit gerechnet werden, dass zahlreiche Kunden mit Lieferwagen kommen, vereinzelt auch mit kleinen Lkw, und dass die Reinigung, Wartungsmaßnahmen usw. auf dem Parkplatz zu einer regelmäßigen Passage von Lkw führen. Als maßgebender Begegnungsfall im Einmündungsbereich des geplanten Brückenbauwerks wurde deshalb die Begegnung Lieferwagen – dreiachsiges Müllfahrzeug gewählt.

Die mittlere Anbindung dient als Lieferzufahrt sowohl für den Fach- als auch für den Großhandelsmarkt. Die dem Fachmarkt zugehörigen Lieferverkehre fahren auf der Westseite um das Gebäude herum und verlassen das Gelände über die südliche Anbindung. Die Lieferanten des Großhandelsmarkts nutzen die mittlere Anbindung auch zur Ausfahrt. Da die Lieferverkehre nicht in hohen Frequenzen zu erwarten sind, wird es als ausreichend betrachtet, die Ein- und Ausfahrt von Sattelzügen und den Begegnungsfall von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen. Das Brückenbauwerk ist entsprechend dimensioniert.

Die südliche Anbindung dient den Baumarktkunden als Zu- und Ausfahrt sowie als Ausfahrt für die Baumarkt-Lieferanten. Hier ist mit der Situation zu rechnen, dass ein Sattelzug auf der Brücke wartet, um das Gelände zu verlassen, während ein Kunde auf das Gelände hinauffahren will. Entsprechend wurde die bestehende Anbindung auf ihre Tauglichkeit für einen Begegnungsfall Sattelzug – Lieferwagen überprüft, mit dem Ergebnis, dass eine Anpassung des Hochbordverlaufs ausreichend ist.

Für die Schlachthofstraße ist langfristig eine Verbesserung der Nebenflächen angestrebt. Die entsprechenden Flächen sollen im Rahmen des Bebauungsplan Entwurfs Harburg 66/Neuland 22 für die östlich an die Schlachthofstraße angrenzenden Bereiche planungsrechtlich gesichert werden. Die im Südteilabschnitt der Schlachthofstraße befindlichen Straßenverkehrsflächen wurden im festgestellten Bebauungsplan Neuland 18/Harburg 54 planungsrechtlich gesichert.

5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung im Januar 2005 ist geklärt worden,

- welche Belastungen aus dem Straßenverkehr für die benachbarte Wohnnutzung nach Vollzug der Planung zu erwarten sind und ob bzw. in welchem Umfang Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.
- Darüber hinaus wurde geprüft, in welchem Maße durch die Nutzung des Sondergebiets Gewerbelärm auf die im östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet vorhandene Wohnnutzung sowie die vorhandene Wohnnutzung im inneren des Plangebiets liegenden Gewerbegebiet einwirkt, ob und in welchem Umfang Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen und eine Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Sondergebietnutzungen erwartet werden kann.

Belastungen aus dem Straßenverkehr für die vorhandene Wohnnutzung:

Bei Betrachtung der Bestandssituation erweist sich das Plangebiet als in starkem Maße durch Schienen- und Straßenverkehrslärm vorbelastetes Gebiet. Tagsüber werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) von 69 dB(A) für Gewerbegebiete in weiten Bereichen eingehalten. An der zur Fernbahnstrecke gelegenen westlichen Plangebietsgrenze werden jedoch Beurteilungspegel von über 70 dB(A) erreicht.

Nachts werden fast im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel über 59 dB(A) und somit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbebetriebe erreicht. An der zur Fernbahnstrecke gelegenen westlichen Plangebietsgrenze werden zudem Beurteilungspegel

über 70 dB(A) nachts erreicht. Dies betrifft auch das bestehende Gebäude im Süden des Plangebiets, welches zurzeit noch eine Wohnnutzung aufweist.

Durch die Realisierung der Planung ist innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarem Umfeld eine deutliche Zunahme des Straßenverkehrs zu erwarten. Dennoch nehmen auf der Schlachthofstraße die Beurteilungspegel aufgrund der kaum bzw. nicht veränderten Einflüsse der Fernbahnstrecke und der Hauptverkehrsstraßen um maximal 1 dB(A) zu. Durch zusätzliche Überlagerung mit den erwarteten Neuverkehren in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans Neuland 18/Harburg 54 östlich des Plangebiets werden die Verkehrsbelastungen auf der Schlachthofstraße zwar teilweise vergrößert. Die Beurteilungspegel bezüglich der gesamten Verkehrsbelastung nehmen jedoch auch hier maximal um 2 dB(A) zu.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich keine Anforderungen der TA Lärm im Hinblick auf Maßnahmen zur Reduzierung der aus den im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen resultierenden Verkehrsgeräusche.

Belastungen durch Gewerbelärm:

Der Gewerbelärm, der durch den geplante Bau- und Gartenfachmarkt sowie den geplanten Großhandelsmarkt entsteht, resultiert in erster Linie aus betriebsbedingten Kunden- und Lieferverkehren. Die relevanten Immissionsaufpunkte stellen hier die Bereiche unmittelbar vor den Fassaden der Gebäude mit Wohnnutzung dar.

Nachts sind lediglich durch PKW-Geräusche aufgrund des Großhandelsmarktes (in Folge der vorgesehenen Öffnungszeiten zwischen 6 Uhr und 22 Uhr) in dessen Nahbereich relevante schalltechnische Pegelereignisse zu erwarten. Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm sind hierdurch an den relevanten Immissionsaufpunkten nicht zu erwarten. Tagsüber liegen die Beurteilungspegel an allen und nachts an fast allen Immissionsaufpunkten mindestens 6 dB(A) unter den Richtwerten der TA Lärm, wonach die Bedingungen nach 3.2.1, Absatz 2 der TA Lärm bereits erfüllt sind. Einzige Ausnahme stellt die an die Schlachthofstraße und den Parkplatz des Großhandelsmarktes grenzende Fassade der Wohnnutzung im Gebäude Schlachthofstraße 40 östlich des Plangebiets dar. Hier ist die Vorbelastung zu berücksichtigen. In der Gesamtbelastung durch Überlagerung der geplanten Nutzungen mit der Vorbelastung durch bestehende Gewerbe- und Industrieflächen überwiegen die bestehenden Belastungen gegenüber den zusätzlichen Belastungen durch den Großhandelsmarkt zumeist deutlich. Die einzige Richtwertüberschreitung, welche auch in Teilen als Folge des Planvollzugs zu werten ist, wird jedoch vorrangig durch die Vorbelastung hervorgerufen und beträgt nicht mehr als 1 dB(A) und kann somit nach 3.2.1, 3. Absatz der TA Lärm als hinnehmbar angesehen werden.

Die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm liegen zudem an allen untersuchten Punkten deutlich unter den Belastungen durch Verkehrslärm. Maßnahmen hinsichtlich des Gewerbelärms sind nach Maßgabe der TA Lärm somit für die geplanten Nutzungen nicht zu ergreifen.

5.10 Wasserflächen

Die Neuländer Moorwettern ist für die Entwässerung auch für Bereiche außerhalb des Plangebiets von Bedeutung. Sie hat somit eine überörtliche Funktion und wird als Wasserfläche im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

5.11 Unverbindliche Vormerkungen, Entwässerungskonzept

Für das Sondergebiet wurde im Dezember 2004 ein Konzept zur Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers erstellt und im Mai 2005 aktualisiert. Bisher wurde das angefallene Niederschlagswasser an mehreren Stellen ungedrosselt in den parallel zur Schlachthofstraße verlaufenden Vorfluter Neuländer Moorwettern abgeleitet. Vorrangiges Ziel der Hamburger Entwässerungsplanung für Niederschlagswasser ist aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen die Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse kann eine Versickerung des Regenwassers jedoch nicht erfolgen, da der oberflächennahe Untergrund Restkontaminationen aufweist und bei einer Versickerung bei diesen Verhältnissen die Gefahr eines Schadstoffeintrags in das oberflächennahe Grundwasser besteht. Ferner ist der Flurabstand des oberflächennahen Grundwassers zu gering. Schließlich weisen die aufgefüllten Bodenschichten nur eine relativ geringe Durchlässigkeit auf. Dies würde sehr groß dimensionierte Versickerungsanlagen erfordern, die sich bei der intensiven Nutzung des Plangebiets nicht realisieren lassen.

Als Möglichkeit zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers verbleibt somit die Fassung und weiterhin die Ableitung des Wassers in die Neuländer Moorwettern.

Die entwässerungswirksame Fläche ist im Plangebiet nach Umsetzung der Planung lediglich 743 m² größer als im Altzustand während des Betriebs des Ausbesserungswerks. Bei Ansatz des Bemessungsregens resultiert daraus eine zusätzliche Ableitung in die Neuländer Moorwettern von etwa 19 l/s. Unter Berücksichtigung des großen Ausbauquerschnitts der Neuländer Moorwettern und der damit verbundenen hydraulischen Leistungsfähigkeit kann diese zusätzliche Ableitmenge problemlos bewältigt werden. Zur Sicherung zukünftiger Ableitreserven soll dennoch das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nur verzögert in die Neuländer Moorwettern abgeleitet und daher zunächst in einer Abwasseranlage (Rückhaltebecken) aufgefangen werden.

Die für die Oberflächenentwässerung vorgesehene Abwasseranlage (Rückhaltebecken) soll im nördlichen Bereich des Plangebiets innerhalb der privaten Grünfläche angeordnet werden. Der Zuschnitt der Baugrundstücke lässt hier eine günstige Unterbringung betrieblicher Einrichtungen ohnehin kaum mehr zu. Die Gestaltung der Anlage soll raturnah erfolgen, dabei sind Böschungen in einer Neigung von möglichst 1:2 oder flacher auszugestalten und die Sohle mit Röhricht zu bepflanzen.

Das Rückhaltebecken wird als Abwasseranlage unverbindlich vorgemerkt. Hierdurch wird dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren zur Grundstücksentwässerung und der Ausführungsplanung ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung der Flächen ermöglicht.

Darüber hinaus sichert die Festsetzung zur privaten Grünfläche (vgl. § 2 Nummer 14), dass eine naturnah gestaltete Abwasseranlage (Rückhaltebecken) innerhalb der Fläche zulässig ist.

5.12 Altlasten

Wie im Umweltbericht in Ziffer 4.2.3.1 dargelegt, ist es im Plangebiet zur Verunreinigung des Grundwassers durch Bodenverunreinigungen gekommen. Trotz erfolgter Sanierungsmaßnahmen bleiben weite Bereiche des Plangebiets wegen der erforderlichen Grundwasserüberwachung im Altlasthinweiskataster. Die entsprechenden Bereiche werden im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Die Verunreinigungen stehen den geplanten Ausweisungen nicht entgegen.

5.13 Denkmalschutz

Gemäß Amtlichen Anzeiger Nr. 26 Seite 669 vom 1. April 2005 wurden die Gebäude Schlachthofstraße 1 und 3 sowie Großmoordamm 1 als Gesamtanlage in die Denkmalschutzliste mit der Nummer 1458 eingetragen.

5.14 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Unter der Maßgabe der Minderung und des Ausgleichs von Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

5.14.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung. Bis auf wenige Exemplare im Bereich der Bauflächen konzentriert sich der vorhandene Bestand innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Neuländer Moorwettern.

Auf diesen Flächen wird ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt, das durch folgende Festsetzung konkretisiert wird: Auf den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang von Bäumen Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der festgesetzten Gehölzfläche erhalten bleiben. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11).

Die zu erhaltenden Baumbestände werden mit der getroffenen Festsetzung über die Baumschutzverordnung hinaus nicht nur gesichert, sondern es werden ausdrücklich Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ermöglicht, die im vorhandenen Bestand dringend erforderlich sind. Die teils hoch aufgeschossenen Kronen mit dürrer Astwerk oder verdorrten Kronenteilen und viel Totholz zeigen einen ungünstigen statischen Aufbau. Insbesondere der zum Teil sehr dichte Stand hat einen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Bäume, da durch den gegebenen Konkurrenzdruck das Dickenwachstum zugunsten des Längenwachstums vernachlässigt wurde, sodass viele Exemplare keine ausgeglichene Statik aufweisen. Ohne Pflegemaßnahmen würde ein Großteil der Weichhölzer früher oder später abgehen und den berechtigten Sicherheitserwartungen, insbesondere entlang der

Schlachthofstraße, nicht mehr entsprechen. Die Verwendung standortgerechter, gebietstypischer Bäume dient der langfristigen Erhaltung und Entwicklung des gebietstypischen Charakters entlang der Neuländer Moorwettern. Sie wird zudem vorgeschrieben, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten können. Geeignete Baumarten sind beispielsweise Erle, Eiche oder Esche.

Die Ersatzpflanzverpflichtung schafft die Voraussetzung für die dauerhafte Erhaltung des ökologisch wertvollen und landschaftsbildprägenden Bestands entlang der Neuländer Moorwettern. Insbesondere wird die raumprägende Wirkung der Kulisse dauerhaft erhalten, da sichergestellt wird, dass bei Abgang ein neuer Baum an ungefähr gleicher Stelle die entsprechenden Funktionen übernimmt. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume sichert in diesem Zusammenhang die Erhaltung offener, unverdichteter und belebter Bodenstandorte im Wurzelbereich der Bäume und dient damit der Vermeidung von Wachstumsbeeinträchtigungen. Die Festsetzung gewährleistet zudem den Schutz vor Schädigungen im Wurzelbereich sowie die dauerhafte Erhaltung von Neupflanzungen in diesem Bereich.

5.14.2 Begrünungsmaßnahmen

Zur Sicherung einer angemessenen Gehölzqualität wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen: Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze wird festgesetzt, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln sowie Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten können. Der verhältnismäßig große Mindeststammumfang für Baumpflanzungen soll hierbei gewährleisten, dass bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung ein ökologisch und klimatisch sowie gestalterisch wirksames Grünvolumen vorhanden ist.

Weiterhin werden folgende Pflanzgebote getroffen: Die Flächen des Anpflanzgebotes „^a“ sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 2m² eine Pflanze zu verwenden und mindestens 15 ^b großkronige Bäume anzupflanzen (§ 2 Nummer 12). Die Flächen des Anpflanzgebotes „^b“ sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je 2m² eine Pflanze zu verwenden und großkronige Bäume in einem maximalen Abstand von 8 m zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13).

Damit soll neben ökologischen und klimatischen Effekten die Eingrünung der Baugebiete gegenüber dem öffentlichen Straßenraum bzw. im Verlauf der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung über das Plangebiet erreicht werden. Innerhalb der Freiflächen im Süden des Sondergebiets "Bau- und Gartenfachmarkt" (Anpflanzgebot "^a") sind dichtere Baumbestände gestalterisch gewollt, was über die Mindestanzahl zu pflanzender Bäume gesichert wird. Die ausgewiesene Mindestanzahl ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der gegenüber dem Hamburger Standard reduzierten Stellplatzbegrünung notwendig. Für

die flächige Gestaltung ist die Anlage von Strauchbeständen vorgesehen. Dadurch wird im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ neben den Flächen entlang der Neuländer Moorwettern ein weiterer Bereich mit Qualitäten für den Biotop- und Artenschutz als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Im Verlauf der öffentlich nutzbaren Wegeverbindung (Anpflanzgebot " ^(b) ") soll eine möglichst hohe Baumdichte erreicht werden, die an diesem Standort Gestaltungswille ist. Dies sichert die Festlegung eines maximalen Abstands der anzupflanzenden Bäume untereinander. Für die flächige Gestaltung ist eine Strauchanpflanzung geplant, die dem öffentlich nutzbaren Weg im Übergang zwischen den beiden sonstigen Sondergebieten einen gestalterischen und optischen Halt bietet.

Geeignete Baumarten für beide Anpflanzgebote sind beispielsweise Esche oder Linde.

Für die private Grünfläche im Norden des Plangebiets wird folgende Festsetzung getroffen: In dem mit „ ^(c) “ bezeichneten Bereich der privaten Grünfläche ist die Abwasseranlage zur Oberflächenentwässerung des Sondergebietes "Großhandelsmarkt" naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen des mit „ ^(c) “ bezeichneten Bereichs der Grünfläche sind als Wiese anzulegen und mit mindestens 20 großkronigen Bäumen zu bepflanzen. (vgl. § 2 Nummer 14).

Die für die Oberflächenentwässerung vorgesehene Abwasseranlage (Rückhaltebecken) soll im nördlichen Bereich des Plangebiets innerhalb der privaten Grünfläche angeordnet werden. Der Zuschnitt der Baugrundstücke lässt hier eine günstige Unterbringung betrieblicher Einrichtungen ohnehin kaum mehr zu. Die Gestaltung der Anlage soll aus ökologischen und gestalterischen Gründen naturnah erfolgen, dabei sind Böschungen in einer Neigung von möglichst 1:2 oder flacher auszugestalten und die Sohle mit Röhricht zu bepflanzen.

Das Rückhaltebecken selbst ist als unverbindliche Vormerkung in die Planzeichnung aufgenommen. Hierdurch wird dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren zur Grundstücksentwässerung und der Ausführungsplanung ein ausreichender Spielraum zur Ausgestaltung der Flächen ermöglicht.

Das Anpflanzgebot für die übrigen Flächen sichert die Eingrünung des Plangebiets nach Norden zur Neuländer Straße. Die Mindestanzahl zu pflanzender Bäume ist insbesondere vor dem Hintergrund der gegenüber dem Hamburger Standard reduzierten Stellplatzbegrünung notwendig.

Auf ebenerdigen und nicht überdachten Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (§ 2 Nummer 15). Diese Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung der Stellplatzanlagen. Die zu verwendenden Großgehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen. Sie regulieren

die Luftfeuchte, mindern Schwülegefährdung, wirken temperaturnausgleichend und filtern zudem Staub- und Schadstoffe aus der Luft.

Die Einschränkung für nicht überdachte Stellplatzanlagen ist notwendig, da im nördlichen Sondergebiet eine großflächige überdachte Stellplatzanlage vorgesehen ist, die nicht mit einer Begrünungsverpflichtung belegt werden kann.

Eine Abweichung von dem in der Freien und Hansestadt Hamburg anzuwendenden Standard der Stellplatzbegrünung ist vertretbar, da durch weitere Anpflanzungsgebote für Bäume auf unmittelbar angrenzenden Flächen der Sondergebiete, wie auch die Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote auf den privaten Grünflächen entlang der Neuländer Moorwettern und im Norden des Plangebiets, insgesamt eine Abschirmung der Stellplatzanlagen gewährleistet wird.

Die abweichende Regelung, je einer definierten Anzahl an Stellplätzen die Anpflanzung eines Baumes festzuschreiben, ermöglicht in diesem Zusammenhang einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum. Geeignete Baumart ist aufgrund des stark verdichteten Standorts beispielsweise Ahorn.

Im Sondergebiet "Großhandelsmarkt" sind 2.500 m² der Dachfläche des Gebäudes mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 16). Hiermit wird innerhalb des stark verdichteten Plangebiets ein ökologisch wirksamer Ersatzlebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Insbesondere für Insekten und Vögel bietet die begrünte Dachfläche mit der festgesetzten Größe in Verbindung mit den linearen Biotopstrukturen entlang der Neuländer Moorwettern einen neuen Lebensraum. Die vorgeschriebene Stärke des Substrataufbaus ist notwendig, damit auch die Ansiedlung von Gräsern und Stauden erfolgen kann. Die Begrünung mindert zudem den Aufheizeffekt der Hallendachfläche, indem die Reflektion und Wärmeentwicklung reduziert wird.

Die Dachbegrünung stellt eine Ausgleichsmaßnahme für den hohen Versiegelungsgrad im Sondergebiet "Großhandelsmarkt" dar. Andere Dächer im Plangebiet sind für Begrünungsmaßnahmen nicht vorgesehen, da es sich entweder um denkmalgeschützte Bestandsgebäude oder Vordächer und Überdachungen handelt, die statisch ungeeignet sind.

Als Ort der anteiligen Begrünung des Hauptgebäudes im Sondergebiet "Großhandelsmarkt" ist ein Streifen parallel zur Neuländer Moorwettern vorgesehen, um so den Biotopverbund entlang der Gewässer und der privaten Grünfläche zu stärken. Damit die Begrünung die notwendigen Minderungs- und Kompensationseffekte erzielen kann, wird eine extensive Begrünung festgesetzt.

5.15 Flächen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Sondergebieten die außerhalb des Plangebiets liegenden Teilflächen der Flurstücke 1825, 1826, 1829, 7396 und 7398 der Gemarkung Wilhelmsburg zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 17 und siehe Anhang). Die Festsetzung sichert

die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme an der Brackwettern. Die Maßnahme wird ungeachtet der unterschiedlichen Eingriffsintensitäten beiden Sondergebieten zugeordnet, da es sich um ein Vorhaben handelt. Die Art der Maßnahme (siehe Ziffer 4.4.2) ist im Durchführungsvertrag festgelegt.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Danach hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von 24 Monaten die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 65 vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Harburg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141) und den Teilbepauungsplan TB 386 vom 16. Dezember 1955 (Amtl. Anz. S. 349).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind wasserrechtliche Verfahren nach §15 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) für die Überbauung der Neuländer Moorwettern durch das geplante Gebäude des Großhandelsbetriebs sowie zwei über das Gewässer führende Brückenbauwerke erforderlich.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 8,3 ha groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 0,44 ha benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Anhang

Zugeordnete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets in der Gemarkung Wilhelmsburg

