

Begründung

zum Bebauungsplan Harburg 66/Neuland 22

vom 23.05.2006

<u>Inhalt</u>	Seite
1. <u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	3
2. <u>Anlass und Planung</u>	3
3. <u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	4
3.1 <u>Rechtlich beachtliche Tatbestände</u>	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ...	4
3.2 <u>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</u>	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2 Planfeststellungsverfahren.....	5
3.2.3 Altlastverdächtige Flächen und Grundwasserbelastung.....	5
3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen.....	5
3.2.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	5
3.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope.....	5
3.2.7 Baumschutzverordnung.....	5
3.3 <u>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</u>	5
3.4 <u>Angaben zum Bestand</u>	6
3.4.1 Gegenwärtige Nutzung.....	6
3.4.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	6
- Relief, Boden	
- Wasserhaushalt	
- Pflanzen- und Tierwelt	
- Luft, Lokalklima	
- Orts- und Landschaftsbild, Lärm	
3.4.3 Erholungsnutzung.....	9
4. <u>Umweltbericht</u>	9
5. <u>Planinhalt und Abwägung</u>	10
5.1 <u>Gewerbegebiet</u>	10
5.2 <u>Gestalterische Anforderungen</u>	12
5.3 <u>Straßenverkehrsflächen</u>	13
5.4 <u>Sielleitungen/Entwässerung</u>	14
5.5 <u>Bundesfernstraßen</u>	14
5.6 <u>Lärmschutz</u>	15

5.7	Bodenverunreinigungen / Kampfmittelverdachtsflächen.....	16
5.7.1	Flächen mit Kennzeichnung.....	16
5.7.2	Flächen ohne Kennzeichnung.....	18
5.7.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	19
5.8	Flächen für die Wasserwirtschaft /Oberflächenentwässerung.....	19
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
5.9.1	Baumschutz.....	20
5.9.2	Begrünungsmaßnahmen.....	20
5.9.3	Gewässer- und Bodenschutz.....	23
5.9.4	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
5.10	Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets.....	26
5.11	Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet.....	28
6.	<u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....</u>	28
6.1	Pflanzen und Tierwelt.....	28
6.2	Boden.....	29
6.3	Wasserhaushalt.....	29
6.4	Lokalklima, Luft.....	30
6.5	Orts- und Landschaftsbild, Erholung.....	30
6.6	Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope.....	31
6.7	Zusammenfassung	31
7	<u>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</u>	32
8.	<u>Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen</u>	32
9.	<u>Flächen und Kostenangaben.....</u>	32
9.1	Flächenangaben.....	32
9.2	Kostenangaben.....	32

Anhang 1: Pflanzliste

Anhang 2: Übersichtskarten zu Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. 1997 I S. 2415), geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1829). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde unter der Bezeichnung Harburg 54 / Neuland 18 durch den Aufstellungsbeschluss H 2 / 91 vom 18. November 1991 (Amtl. Anz. S. 2333) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen haben zu diesem Planverfahren nach den Bekanntmachungen vom 23. März 1992, 21. März 1994 und 14. Oktober 1996 (Amtl. Anz. 1992 S. 549, 1994 S. 790 und 1996 S. 2697) stattgefunden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet im Bereich des geplanten Grünzuges auf den Flurstücken 2368, 2367 und 2366 geteilt. Das Planverfahren für den südlichen Bereich wurde mit der Bezeichnung Neuland 18/Harburg 54 fortgeführt, da nunmehr der größere Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs im Stadtteil Neuland liegt. Hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss H 2/91 am 9. April 2003 (Amtl. Anz. S. 1603) ergänzt. Dieser Bebauungsplan wurde am 6. Dezember 2004 (HmbGVBl. S. 483) festgestellt.

Für den nördlichen Teil wurde aufgrund des Senatskommissionsbeschlusses (Gewerbeflächen / 2. Tranche) vom 22. Mai 2003 das Verfahren ebenfalls wieder aufgenommen. Der Aufstellungsbeschluss H 2/91 wurde hierfür nochmalig am 19. Mai 2004 (Amtl. Anz. S. 1094) geändert und das Verfahren unter der Bezeichnung Harburg 66/Neuland 22 weitergeführt. Aufgrund von Änderungen, die die Grundzüge der Planung berührten, wurde der Bebauungsplan nach der Bekanntmachung vom 19. August 2005 (Amtl. Anz. S. 1477) erneut öffentlich ausgelegt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung und konnten daher unter Beachtung der Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

2. Anlass der Planung

Es ist beabsichtigt, im Stadtteil Neuland zusätzliche gewerbliche Bauflächen planerisch vorzubereiten und somit einen Beitrag für die Bereitstellung von Flächen für Arbeitsstätten zu leisten, um Ansiedlungs- und Erweiterungswünschen gerecht zu werden. Gerade im Süden von Hamburg werden u.a. auch im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flugzeugwerkes Finkenwerder geeignete Flächen für Zulieferbetriebe benötigt.

Nachdem die Deutsche Telekom AG ihr Vorhaben auf der im ehemaligen Bebauungsplanentwurf Harburg 54/ Neuland 18 ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche

aufgegeben hatte, wurden die dafür vorgesehenen Flächen im südlichen Teil mit dem Bebauungsplan Neuland 18 / Harburg 54 für den beabsichtigten Neubau eines Kompetenzzentrums der Handwerkskammer Hamburg sowie eine weitere Entwicklung citybezogener Nutzungen planungsrechtlich als Kerngebiet gesichert.

Neben den neuen Gewerbeflächen im nördlichen Teil werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Außerdem ist die Abtragung der vorhandenen Deponie vorgesehen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner siebenundsiebzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dar. An der Nordgrenze ist eine sonstige Hauptverkehrsstraße und an der Ostgrenze Autobahn oder autobahnähnliche Straße mit Anschlussstellen 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) stellt mit seiner zweiundsechzigsten Änderung für den Geltungsbereich des Plangebietes im Landschaftsprogramm östlich Schlachthofstraße die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ und „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ dar. Im Norden des Geltungsbereiches ist eine „Grüne Wegeverbindung“ sowie „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und im Osten „Autobahn oder autobahnähnliche Straße“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden nach der Änderung für den Geltungsbereich „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14a) sowie kleinflächig „Sonstige Grünanlage“ (10e) dargestellt. Im Norden des Plangebiets ist „Hauptverkehrsstraße“ (14e) und im Osten „Autobahn“ (14b) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141): Entlang der Schlachthofstraße ist Industriegebiet in einer Tiefe von ca. 40 m bis ca. 120 m sowie Außengebiet mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen.

- Teilbebauungsplan TB 386 vom 16. Dezember 1955 (HmbGVBl. S. 349): Der vorgenannte Plan beinhaltet im Wesentlichen die Schlachthofstraße und weist hier vorhandene und neue Straßenverkehrsflächen aus. Des Weiteren sind Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, festgelegt worden.

3.2.2 Planfeststellungsverfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Harburg 66 / Neuland 22 verlaufen Teile der planfestgestellten Harburger Umgehung - Bundesautobahn A 253 (BAB A 253).

3.2.3 Altlastverdächtige Flächen und Grundwasserbelastung

Das Plangebiet Harburg 66/Neuland 22 weist teilweise erhebliche Bodenverunreinigungen auf; wobei auch mit Grundwasserbelastungen zu rechnen ist.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet muss noch mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

3.2.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

3.2.6 Gesetzlich geschützte Biotop

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein nach § 28 Absatz 1 Satz 3 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), besonders geschütztes Biotop. Es handelt sich dabei um einen Komplex aus Weidensumpfgebüsch und Sonstigem Sumpf nährstoffreicher Standorte (HSC/NGZ) mit einem nährstoffreichen Kleingewässer (SEZ).

3.2.7 Baumschutzverordnung

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume, Gehölzbestände 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

- Für den Bereich Neuländer Straße / Harburger Umgehung (BAB A 253) / Großmoordamm / Schlachthofstraße wurde im Februar 1992 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

- Die im Außenbereich liegenden Kleingärten unterliegen dem Schutz des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398), wonach bei einer Überplanung Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen sind. Für die Umsiedlung sind Flächen im Bebauungsplan Neuland 15 vorgesehen. Die z.T. in diesem Bereich vorhandenen geschützten Biotope gemäß § 28 HmbNatSchG sind von einer geplanten Umsiedlung ausgenommen.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Gegenwärtige Nutzung

Westlich des Neuländer Gartenweges sowie östlich der Schlachthofstraße befinden sich nachstehende bauliche Anlagen und Nutzungen:

- ein kleiner Gewerbehof mit einem Abschleppdienst einschließlich Halle für Reparaturen und einem Lagerplatz für Unfallautos, einem Computerdiscounter und einem Büro für Unternehmensberatung sowie zwei Wohngebäuden, davon eines leer stehend,
- eine Musikproduktion + Vertriebs GMBH,
- eine Pumpen- und Maschinenfabrik,
- ein Umwelt- und Transportservice (Mobile Recycling Süd HH GmbH),
- eine Metallbaufirma,
- ein Altreifenlager,
- ein größeres Kleingartengebiet, in dem zwei Gartenbauvereine mit ca. 40 Kleingarten- bzw. Grabelandparzellen ansässig sind.
- vier Behelfsheime, davon eins unbewohnt

außerdem:

- Gas- und Versorgungsleitungen (eine Erdgasleitung DN 80 ST in der Schlachthofstraße und entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 2374),
- eine Netzstation auf dem Flurstück 2403 und dahin führende Leitungen sowie eine 110 kV- Freileitung der Vattenfall Europe HH AG,
- Transport- und Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH,
- Kommunikationslinien (T-Com) und Breitbandkommunikationsanlagen (BK) entlang der Schlachthofstraße, der Neuländer Straße und im Teilbereich des Neuländer Gartenweges sowie auf den Flurstücken 2381 und 2450.

Des Weiteren befindet sich etwa in der Mitte des Plangebiets eine Deponie. Außerdem liegt ein größerer Teil der Freiflächen brach.

3.4.2 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Relief, Boden

Aufgrund von flächigen Aufschüttungen, einer Deponie-Halde und linearen Aufschüttungen im Zusammenhang mit dem Gewerbe- und Straßenbau stellt sich das Plangebiet als bewegt dar: Das Gelände weist seinen Tiefpunkt mit etwa 0,7 m über

Normal Null (NN) in der Kleingartenanlage auf, die Halde hat eine Höhe von etwa 6 m über NN und die Aufschüttungsfläche im Süden von bis zu 4 m über NN.

Das ursprüngliche Geländeneiveau um 1 m über NN zeigt sich im Wesentlichen nur noch in der Kleingartenanlage, der hieran angrenzenden Brachfläche sowie kleinräumig im Bereich westlich der Deponiehalde. Die umgebenden Hauptverkehrsstraßen weisen hierzu einen Höhenunterschied von 2,7 m bis 8 m auf (Neuländer Straße).

Die Böden sind grund- und stauwasserbeeinflusst. Der nördliche Bereich gründet sich in seinem natürlichen Aufbau im Wesentlichen auf „Lehm über Moor“ als Bodenart und geht nach Süden verstärkt zu Moor über. Der Boden ist damit potenziell schlecht wasserdurchlässig, nur abschnittsweise sind auch wasserdurchlässige Talsande ausgeprägt. Für die Gewerbeflächen im Nordwesten ist von einer Bodenversiegelung von 60 % bis 80% auszugehen. Im Bereich der Kleingärten und der südlichen Brache ist der Versiegelungsgrad bedeutend geringer, die Bodenfunktionen daher noch in Teilen intakt.

Wasserhaushalt

Das oberflächennahe Grundwasser fließt in Richtung Norden (Süderelbe) und steht als Stauwasser dicht unter der natürlichen Geländeoberfläche von 0,5 m bis 1 m über NN an. Der untere Grundwasserleiter ist aufgrund der Tiefenlage und undurchlässiger überlagernder Deckschichten relativ geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der vorherrschenden Bodenarten und deren Lagerung als sehr niedrig einzustufen. Im Rahmen der Grundwasserüberwachung ist im Bereich der Deponiehalde eine Belastung mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt worden. Um einen sachgerechten Umgang mit der vorhandenen Grundwasserbelastung zum Schutz der Umwelt und der menschlichen Gesundheit zu gewährleisten, wird bei Baumaßnahmen eine gutachterliche Begleitung empfohlen (siehe Ausführungen Ziffer 5.7).

Als Oberflächengewässer sind im Plangebiet ein etwa 1,5 m breiter Entwässerungsgraben im Norden und Osten entlang der Umgehungsstraße sowie eine Reihe ehemaliger Beetgräben zur Entwässerung der Kleingartenanlage vorhanden. Außerdem kommt ein etwa 50 m² bis 100 m² großes Flachgewässer im südöstlichen Weidensumpfbüsch vor. Der Entwässerungsgraben führt Wasser aus den Verkehrsflächen ab und übernimmt über ein Schöpfwerk außerhalb des Plangebietes die Vorflutfunktion. Im Bereich des Neuländer Gartenweges im Nordosten liegt der Wasserspiegel nur knapp 0,3 m unter Geländehöhe und tritt bei Starkregenereignissen über die Grabenböschung. Die Wasserführung der vier schmalen Beetgräben ist schwankend bis hin zum Trockenfallen. Häufig finden sich Verbauungen; die Wertigkeit der Gräben ist daher eher als gering einzustufen.

Pflanzen- und Tierwelt

Das Plangebiet ist überwiegend durch relativ strukturarme kleingärtnerische und gewerbliche Nutzungen geprägt, aber auch wertvolle Gräser- und Hochstaudenflure, durchsetzt von Gehölzen, nehmen größere Flächenanteile ein.

Im Mittelbereich befinden sich einige wenige Wohnhäuser/Behelfsheime sowie partiell genutzte oder gänzlich brachgefallene Gärten und Ruderaflächen. Zur Gewerbefläche hin schiebt sich ein Feuchtgehölz hinein. Auf der Deponie-Halde hat sich ein Pionierwald aus jungen Birken entwickelt. Nach Osten setzt sich der vegetationsbestimmte Bereich über Zier- und Hausgärten hinweg als Kleingartenkolonie fort, die als Einzelnutzung den größten Flächenanteil umfasst.

Höherwertige Biotopstrukturen befinden sich vor allem im südlichen Plangebiet. Im Südosten ist ein rd. 2.500 m² großer Weidensumpfgebüsch-Komplex aus wenigen alten Bäumen sowie einem Weidensumpfgebüsch mit Tümpel herauszuheben (nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützt). Das zwischen Deponie-Halde und Schlachthofstraße vorhandene Feuchtgehölz ist recht inhomogen ausgeprägt, der Schutzstatus nach § 28 HmbNatSchG ist aufgrund der veränderten Biotopstruktur nicht mehr gegeben.

Dazwischen liegen ein Mosaik aus überwiegend trockenen Gras- und Hochstaudenfluren und Sukzessionsgebüsch sowie ein tiefer gelegenes naturnahes Kleingehölz. Auf der z. T. schon von Gehölzen und Kräutern durchbrochenen Asphalt-Teilfläche einer ehemaligen Kompostierungsanlage haben sich kleinflächig instabile Trockenrasenstrukturen ausgebildet. In allen diesen Biotopstrukturen wurden vereinzelt Pflanzenarten der Roten Liste nachgewiesen.

Der Bestand an Tierarten ist aufgrund der isolierten Lage und hoher Verkehrsemissionen insbesondere bei den Säugetieren unspezifisch. Die blütenreiche Gras- und Staudenflur im Süden stellt einen potenziell wichtigen Lebensraum für im Bestand gefährdete Insektenarten dar. Im Zusammenhang mit den randlichen Gehölzstrukturen besitzen die Flächen auch ein Potenzial als Nahrungshabitat für Vögel. Die Vegetationsstrukturen des Weidensumpfgebüsch-Komplexes und des Feuchtgehölzes sind höherwertig einzuschätzen; sie weisen eine grundsätzliche Eignung als besonderer Lebensraum für Wasserinsekten, Libellen und Amphibien sowie für viele Vogelarten auf. Der zur Entwässerung der Harburger Umgehungsstraße hergestellte Randgraben hat auf Grund der damit einhergehenden Verschmutzung und der im Norden steilen Böschung und Teilverrohrung nur geringe Bedeutung für die Tierwelt, stellt jedoch mit seiner dauerhaften Wasserführung ein Vernetzungselement zur Neuländer Moorwettern dar.

Luft, Lokalklima

Die vegetationsbestimmten Biotopstrukturen besitzen eine Funktion zur Staubbindung und zum Klimaausgleich. Sie wirken als Kaltluftentstehungsgebiet und besitzen für das regionale Umfeld eine bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die stark befahrene Umgehungsstraße und die Neuländer Straße zählen als Durchgangsstraßen zu den allgemeinen lufthygienischen Belastungsräumen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wirkt weitgehend gestört, der ursprüngliche landschaftsräumliche Charakter ist nicht mehr erlebbar. Die umschließenden hoch frequentierten Straßen wirken sich visuell und akustisch negativ auf das Landschaftserleben im gesamten Gebiet aus. Während die Neuländer Straße im Norden auf einem hohen

Damm von Gehölzabpflanzungen abgeschirmt wird, verläuft die Umgehungsstraße - Harburger Umgehung - (BAB A 253) weitgehend offen und nur wenig höher als das Plangebiet.

Räumlich lassen sich die ruderal- und gehölzbestimmten Flächen mit Gartenbrachen im Westen und Süden, die Kleingartenkolonie im Osten, sowie die Gewerbefläche im Nordwesten voneinander abgrenzen. Die Sukzessionsflur im Süden kann bei Berücksichtigung der Flächenanteile außerhalb des Plangebietes ein weitgehend positives Landschaftsbild vermitteln. Relativ homogene Grundstrukturen weist auch die Kleingartenkolonie auf. Aufgrund der hohen Lärmeinträge und des z.T. schlechten Pflegezustandes kommt es zu keinem positiven Landschaftserleben. Die Gewerbefläche stellt sich als eigenständiges, aber sehr uneinheitliches Teilgebiet mit geringem gliedernden Grünanteil dar.

Als landschaftsbildprägende Gehölze sind, neben dem Feuchtgehölz im Südwesten, nur einige wenige Einzelbäume und Baumgruppen vorhanden. Entlang der Schlachthofstraße wechselt der Eindruck von einer offenen Gewerbezufahrt im Norden zu einer von Gehölzen bestimmten Situation im Süden. Die Reihe der (Kopf)Weiden am östlichen Entwässerungsgraben ist in ihrer landschaftlichen Wirkung durch Bestandslücken nicht mehr voll gegeben. Als untypisches Landschaftselement wirkt der ca. 5 m aus dem Gelände herausragende Deponie-Hügel mit seinem lichten Birkenwald in der Mitte des Plangebietes.

3.4.3 Erholungsnutzung

Trotz des hohen Freiflächenanteils ist das Plangebiet aufgrund der isolierten stadträumlichen Lage, der Lärmimmissionen und der strukturellen inneren Gesamtsituation für die überörtliche Erholung nur von geringer Bedeutung.

Rund 25 % des Plangebietes werden kleingärtnerisch genutzt. Hierbei handelt es sich um die südwestlichen Teilflächen der mit dem Bau der Umgehungsstraße durchtrennten Kleingartenkolonien 725 und 731. Einige Gärten sind bereits brach gefallen. Das zeitweilig sehr hoch anstehende Grund- bzw. Stauwasser erschwert die Nutzbarkeit.

Es bestehen zurzeit keine straßenbegleitenden Radwege innerhalb des Plangebietes. Aufgrund seiner zentralen räumlichen Lage am Bahnhof Harburg kommt dem Gebiet potenziell Bedeutung als Verbindungsfläche sowohl nach Norden hin zur Süderelbe als auch zum Baggerteich Neuland im Osten zu, die vorrangig über straßenbegleitende Radwege (außerhalb des Plangebiets) besteht. Eine fußläufige Verbindung bietet der Neuländer Gartenweg und der Schauweg entlang der östlichen Gebietsgrenze.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde nicht durchgeführt (siehe Ziffer 3.2.5).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Gewerbegebiet

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Harburger Innenstadt zentrumsnah und ist somit aufgrund der Lage an den drei Regionalachsen nach Stade, Buchholz und Lüneburg besonders als Arbeitsstättenstandort geeignet. Hervorzuheben sind auch die im Osten angrenzende Harburger Umgehung (BAB A 253) und die in östlicher Richtung zu erreichende Anschlussstelle Hamburg-Harburg der Bundesautobahn A 1. Ferner befindet sich in nahem Umkreis eine Fußwegverbindung zum S- und Busbahnhof Harburg mit direkten Anschlussmöglichkeiten an das Hamburger öffentliche Nahverkehrsnetz und die Fernbahn.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets wurde die anfänglich vorgesehene Ausweisung von Kerngebiet aufgrund von Anregungen nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert. Um die vorhandenen Betriebe zu sichern, wurde Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt. Der Bereich südlich der Deponie war ursprünglich in Anlehnung an das ehemals geplante Fernmeldeamt 5 für hochwertige Nutzungen vorgesehen und als Kerngebiet ausgewiesen. Im Gegensatz zu der damaligen Zielvorgabe soll nun für den gesamten Bereich Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die vorhandene Deponie soll abgetragen werden (siehe Ziffer 5.7 und 5.7.1). Die Flächen werden als Gewerbegebiet und teilweise als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche, den Betrieben gerecht werdende hochbauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ist eine Flächenausweisung gewählt worden, wobei auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet wurde. Hiermit soll eine individuelle Anordnung der Gebäude nach den betrieblichen Bedürfnissen ermöglicht werden. Im nördlichen Bereich wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass der Gebäudebestand der hier ansässigen gewerblichen Betriebe überwiegend berücksichtigt wurde. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Baugrenzen im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 2448 im Einmündungsbereich zur Neuländer Straße sowie im südlichen Teil des Flurstücks 2840 (ehemals 2378) aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen geringfügig erweitert. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet (siehe auch Ziffer 5.3).

Mit der Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Die Festsetzung ermöglicht einen Begrünungsanteil von 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen (s. Ziffer 5.9.2).

Als Höhenbegrenzung wurde eine maximale Gebäudehöhe von 17 m über Normalnull (NN) festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen soll für den Bereich der neuen Gewerbenutzungen eine Aufhöhung der Flächen zwischen

1 m bis 2 m vorgenommen werden (s. Ziffer 6.2). Damit wird eine sichtbare Gebäudehöhe von bis zu 15 m zugelassen, die der vorhandenen maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet Rechnung trägt, und der geplanten Höhenentwicklung westlich der Schlachthofstraße entspricht. Durch die Festlegung der Gebäudehöhen und der Grundflächenzahlen ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe gemäß der Spalte 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 20. Juni 2005 (BGBl. I S. 1687), sowie Tankstellen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1). Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes vorgehalten und nicht durch Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle zur Verfügung stehen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf ist vornehmlich durch das Bezirkszentrum Harburg gewährleistet.

Hinsichtlich der Verträglichkeit einer gewerblichen Nutzung mit der vorhandenen Wohnnutzung nördlich der Neuländer Straße und des südlich gelegenen Kerngebiets ergeben sich für die Gewerbegebiete außerdem besondere Anforderungen. Die Festsetzung zum Ausschluss von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird getroffen, um zusätzliche Umwelteinwirkungen durch betriebliche Immissionen genehmigungsbedürftiger Betriebe im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865), in Verbindung mit der 4. BImSchV zu vermeiden. Die in der 4. BImSchV aufgeführten Anlagen sind, obwohl sie ebenso wie die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des BImSchG den Forderungen des Standes der Technik unterliegen, auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Mit der Festsetzung soll deutlich gemacht werden, welche Betriebe nicht im Plangebiet angesiedelt werden sollen. Durch den Ausschluss von Tankstellen soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen im Gewerbegebiet für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen (produzierendes Gewerbe) vorgehalten werden.

Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2). Der Ausschluss der nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen entgegenwirken. Eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung hat gezeigt, dass Betreiber von Vergnügungsstätten gerade diejenigen bereits erschlossenen und verkehrsgünstigen Bereiche bevorzugen, die von der städtebaulichen Zuordnung den typischerweise in Gewerbegebieten anzusiedelnden Betrieben vorbehalten bleiben sollen. Eine Verdrängung der in dem Gewerbegebiet erwünschten arbeitsplatzintensiven Nutzung soll verhin-

dert werden. Der vorgenommene Ausschluss stellt somit eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Bei der im nördlichen Bereich gekennzeichneten Gasleitungstrasse wird darauf hingewiesen, dass innerhalb eines Abstandes von 2 m beiderseits der Leitung Bauwerke nicht errichtet werden und sonstige Einwirkungen, die die Leitungen gefährden könnten, nicht vorgenommen werden dürfen. Ansonsten ist bei Realisierung von Nutzungen in diesem Bereich eine Verlegung der Gasleitungstrasse erforderlich.

Die in der Planzeichnung mit „**Z**“ gekennzeichneten Bereiche der Gewerbegebiete sind auf Flächen vorgesehen, die gemäß dem bisher geltenden Planrecht als Außengebiet ausgewiesen sind. Ihre Realisierung verursacht daher einen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes, der auszugleichen ist. Diesen Teilen der Gewerbeflächen sind daher Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Ausgleichsflächen bzw. Flurstücke in den Gemarkungen Wilhelmsburg und Neuland zugeordnet (vgl. Ziffer 5.9.4 und 5.10). Die Maßnahmenflächen sind von einer vorgesehenen Geländeaufhöhung auszunehmen.

5.2 Gestalterische Anforderungen

Aufgrund der großzügigen Flächenausweisung und daraus flexiblen Nutzbarkeit der zukünftigen Gewerbegrundstücke, die insbesondere auch lang gestreckte Hallen ermöglicht, sind gestalterische Anforderungen zu erfüllen:

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild und insbesondere in Anlehnung an die zukünftige Gestaltung des Gebietes westlich der Schlachthofstraße sind im Gewerbegebiet für die Außenwände der Gebäude bei der Verblendung der Fassaden mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine zu verwenden. Bei Verwendung von anderen Materialien sind helle Farbtöne vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 4).

Damit bei den Baukörpern eine maßstabgebende Gliederung erzielt werden kann, wurde folgende Festsetzung getroffen: Durch Architekturelemente sind eine vertikale Gliederung der Fassaden und eine abschnittsweise Gliederung der Dachflächen vorzunehmen. Fensterlose Fassaden, deren Gliederungsabstand mehr als 5 m Breite beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5 und siehe Ziffer 5.9.2).

Diese Vorgaben sind erforderlich, weil das Gebiet im Eingangsbereich zum Zentrum Harburgs liegt und sowohl von der höher liegenden Harburger Umgehung (BAB A 253) als auch der Neuländer Straße einsehbar ist. Städtebauliches Ziel ist es, diesen Eingangsbereich in seinem äußeren Erscheinungsbild ansprechend zu gestalten.

Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Das Plangebiet grenzt an übergeordnete Verkehrswege. Die Erfahrung hat gezeigt, dass an wichtigen Straßen- und Fußwegverbindungen bevorzugt Großwerbetafeln (Werbeflächen mit einer Breite von mindestens 3,5 m

und einer Höhe von mindestens 2,5 m) aufgestellt werden. Diese Art der Werbung steht auch im Hinblick auf die parallel verlaufende Harburger Umgehung (BAB A 253) sowie die Gleichstellung mit dem Gewerbegebiet östlich der Autobahn nicht mit dem gestalterischen Anspruch an das neue Gewerbegebiet im Einklang. Das Ziel, eine ansprechende Stadtgestalt (Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Begrünungselemente usw.) im Plangebiet zu realisieren, soll nicht durch dominante Werbeanlagen verdrängt werden. Zugleich wird im Rahmen der Abwägung den ansässigen Gewerbetreibenden gestattet, in einem gestalterisch vertretbaren Maß Eigenwerbung zu betreiben.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet sind die nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluss für die Harburger Umgehung (BAB A 253) vom 29. Juni 1978, ergänzt durch den Planfeststellungsbeschluss vom 26. Juli 1978) festgestellten Straßenverkehrsflächen nachrichtlich übernommen worden (siehe auch Ziffer 5.5).

Die nachrichtlich übernommenen Straßenverkehrsflächen für die BAB A 253 und die Neuländer Straße entsprechen dem vorhandenen Ausbau.

Die Erschließung der Gewerbegebiete erfolgt über die Schlachthofstraße. Die Fußwegerschließung vom Harburger Bahnhof erfolgt in Nord-Süd-Richtung über eine vorhandene Unterführung unter dem Großmoordamm (außerhalb des Plangebiets) mit großzügiger Gestaltung entlang der Schlachthofstraße.

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung der neuen Gewerbeflächen und um einen ungehinderten Sielablauf zu gewährleisten, soll eine Geländeaufhöhung der Gewerbegebiete auf Straßenniveau erfolgen (s. auch Ziffern 3.4.2 und 5.4). Daraus ergibt sich eine notwendige Verbreiterung und Umgestaltung der Schlachthofstraße nur noch um 5 m. Im überwiegenden Teil soll die Straßenverkehrsfläche einen Querschnitt von 16 m für eine zweistreifige Fahrbahn mit einem Parkstreifen auf der Ostseite und beidseitigen Gehwegen aufweisen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Querschnitt der Schlachthofstraße im Bereich der im Norden vorhandenen Gewerbebetriebsgrundstücke aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von 12 m auf 10 m zurückgenommen, um den privaten Belangen der Betriebe (z.B. keine Reduzierung der Betriebsflächen zur Erhaltung eines uneingeschränkten Betriebsablaufs sowie Vermeidung von Beeinträchtigungen der Betriebswohnungen) nachzukommen, so dass die Straßenbegrenzungslinie auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 2448, 2381 und 2840 (ehemals 2378) verläuft (siehe Ziffer 5.1). In diesem Teilbereich muss deshalb auf die Anordnung eines beidseitigen Gehweges, eines Parkstreifens und die Anpflanzung von Straßenbäumen verzichtet werden.

Die Änderung der Straßenbegrenzungslinie berührt nicht die Grundzüge der Planung, die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet.

Die westliche Straßenbegrenzung im Bereich der Neuländer Moorwetteren (außerhalb des Plangebiets) wird beibehalten, damit kein Eingriff in den Uferbereich erfolgen muss.

Für die Erschließung der neuen Gewerbegebietsflächen südlich des Bestandes können noch weitere Straßenverkehrsflächen erforderlich werden, die in Anpassung an den Bedarf der neu entstehenden Betriebe bzw. Einrichtungen anzulegen sind. Daher ist in § 2 Nummer 2 folgende Festsetzung getroffen worden:

Für die Erschließung des Gewerbegebietes können noch weitere örtliche Straßenverkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

Soweit wie möglich ist anzustreben, diese Verkehrsflächen durch lage- und größenmäßig adäquate Baumpflanzungen zu gliedern. Eine vegetative Einfassung des Straßenraumes bereichert das Ortsbild, stellt Teillebensräume her und ist kleinklimatisch wirksam. Gleichzeitig werden flexibel anzulegende Grundstückszufahrten der neu entstehenden Betriebe bzw. Einrichtungen zur Schlachthofstraße ermöglicht (siehe auch Ziffer 5.9.2).

5.4 Sielleitungen/Entwässerung

In der Schlachthofstraße ist z.Z. kein Schmutzwassersiel enthalten. Für die äußere Erschließung des Gebiets ist der Bau von ca. 600 m Schmutzwassersiel erforderlich. Als Vorflut steht das Pumpwerk 41 im südlichen Bereich der Schlachthofstraße (außerhalb des Plangebiets), dessen Erweiterung bereits durch die Realisierung des Bebauungsplans Neuland 18/Harburg 54 erforderlich wird, zur Verfügung. Aus den neuen Nutzungen werden erheblichen Flächen (auch aus dem südlichen und westlichen Bereich der Schlachthofstraße) zukünftig an das Pumpwerk angeschlossen.

5.5 Bundesfernstraßen

Die nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 287), geändert am 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128, 1137), festgestellten Straßenverkehrsflächen -Harburger Umgehung - Bundesautobahn A 253 (BAB A 253) sind nachrichtlich übernommen worden. Bei Errichtung von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen wird auf die Bauverbotszone von 40 m (§ 9 des FStrG) hingewiesen. Zusätzlich werden im Baugenehmigungsverfahren für bauliche Anlagen im 100 m-Baubeschränkungsbereich an Bundesfernstraßen besondere Bedingungen gestellt:

- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der -Harburger Umgehung - (BAB A 253) darf durch die neuen Nutzungen des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden.
- Es ist sicherzustellen, dass durch Baukörper und sonstige Anlagen sowie Betrieb und Nutzungen keine Blendungen und Reflexe entstehen können. Hier wird besonders auf Fassadenelemente, Fenster, Innen- und Außenbeleuchtungen sowie Fahrzeugbeleuchtungen hingewiesen.

- Es darf für die Fahrzeugführer auf der Harburger Umgehung (BAB A 253) keine Beeinträchtigung durch Form, Farbgebung sowie sonstige Gestaltung der Baukörper bzw. Anlagen erfolgen, die eine Ablenkung herbeiführen könnte.
- Durch Bau, Betrieb und Unterhaltung der Baulichkeiten sowie sonstiger Anlagen darf weder die -Harburger Umgehung- (BAB A 253) noch deren Verkehr beeinträchtigt werden.
- Der Träger der Straßenbaulast der -Harburger Umgehung – (BAB A 253) ist von allen Ansprüchen Dritter, die durch die Zustimmung zu den Ausweisungen und deren Realisierung bzw. durch Bau, Betrieb und Unterhaltung der dadurch zulässigen Baulichkeiten und sonstigen Anlagen entstehen, freizuhalten.
- Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise ablenken oder belästigen, sind verboten.
- Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhenlage vornehmlich auf die Benutzer der Harburger Umgehung (BAB A 253) einwirken, sind unzulässig.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen für den Bereich der Umgehungsstraße gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der - Harburger Umgehung- (BAB A 253) bestehen.

5.6 Lärmschutz

Eine im Februar 1992 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung für den Bereich Neuländer Straße/Harburger Umgehung (BAB A 253) / Großmoordamm / Schlachthofstraße ergab, dass wegen der hohen verkehrlichen Belastung, insbesondere durch die Harburger Umgehung (BAB A 253) sowie die Bahn, ein Immissionsschutz erforderlich ist. Da sich die Gesamtsituation seitdem nicht verändert hat, bleibt das Erfordernis eines Immissionsschutzes bestehen. Bei einer Überprüfung der Verkehrsbelastungszahlen im Januar 2005 auf den das Plangebiet umgebenden Straßen ist festgestellt worden, dass sich die Tagesdurchschnittswerte auf der Harburger Umgehung (BAB 253) erhöht und auf der Straße Großmoordamm verringert haben. Hieraus ergibt sich keine Änderung in dem nachstehenden Abwägungsergebnis, da der festgesetzte Immissionsschutz insbesondere in Verbindung mit der verkehrlichen Belastung auf der Harburger Umgehung erfolgt ist. Eine Verlegung der Verkehrsstrassen scheidet wegen der von ihnen wahrzunehmenden Funktionen aus.

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und dem damit nicht zu erreichenden Lärmschutz für die Obergeschosse der Bebauung scheiden auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand) aus. Somit verbleibt nur die Möglichkeit, den Lärmimmissionen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen.

Aus diesem Grunde wird folgende Festsetzung getroffen:

Entlang der Schlachthofstraße, der Harburger Umgehung (Bundesautobahn A 253) und der Neuländer Straße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche

Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) in der geltenden Fassung nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

5.7 **Bodenverunreinigungen / Kampfmittelverdachtsflächen**

Allgemeines

Im Plangebiet liegen unterschiedlich mächtige Auffüllungshorizonte (max. 2,6 m/ Deponie ca. 6 m) vor. Diese Auffüllungen weisen größtenteils erhebliche Schadstoffbelastungen auf.

Außerdem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit belastetem Grundwasser zu rechnen. Bei diesen Belastungen handelt es sich im Wesentlichen um chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), insbesondere Vinylchlorid und 1,2-cis-Dichlorethen. Gründungsmaßnahmen sind so durchzuführen, dass zum einen ein Schadstoffeintrag in das Grund- und Schichtenwasser vermieden wird und zum anderen Gebäudeschäden durch Erschütterungen bei Pfahlgründungen vermieden werden (Verwendung schonender Verfahren – z.B. Bohrungen). Es ist damit zu rechnen, dass Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Hinblick auf ein sachgerechtes Vorgehen und ein Kostenmanagement ist eine gutachterliche Begleitung zu empfehlen. Diese gutachterliche Begleitung soll sich auf einen sachgerechten Umgang mit der vorhandenen Grundwasserbelastung (Schutz der Umwelt und der menschlichen Gesundheit) und Maßnahmen, die im Rahmen einer Bebauung notwendig sind (bspw. Gebäudeschutz), erstrecken. Hier sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Auflagen erforderlich.

Die festgestellten Bodenbelastungen stehen der vorgesehenen Gewerbegebietsausweisung nicht entgegen. Auch aus Sicht des Schutzes der menschlichen Gesundheit und des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplante Gebietsausweisung, sofern die aufgeführten Maßgaben berücksichtigt werden.

5.7.1 **Flächen mit Kennzeichnung**

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

Flurstück 2371 (Deponie)

Auf diesem Flurstück befindet sich die Altlastfläche 6626-001/00. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Hügeldeponie mit ca. 6.900 m² Grundfläche und einer Auffüllungsmächtigkeit von ca. 6 m. Neben Trümmerschutt und organischen Material besteht die Auffüllung aus Resten der Schwefel-Natrium-Laugerei (Asche und ausgelaugte Schmelzkohle und geringe Anteile Kiesen). Auf der Deponie und in deren

deren Umfeld sind Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt worden. Dabei konnten im Deponiekörper Arsen- und Schwermetalle sowie teilweise auch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in erhöhten Konzentrationen festgestellt werden.

Vor Realisierung einer gewerblichen Nutzung ist eine Sanierung vorgesehen.

Dabei sind ein Komplettabtrag der Haldendeponie und der Auffüllung auf dem Grundstück Schlachthofstraße 30 (siehe Ausführungen zu den Flurstücken 2376 und 2377) geplant. Eine Entnahme der Weichschichten unterhalb der Altablagerung bzw. der Auffüllung sowie Wasserhaltungsmaßnahmen für das Grundwasser sind nicht vorgesehen.

Das Grundwasser im Deponiebereich der geplanten Auskofferungsarbeiten ist mit LCKW belastet. Sollten entgegen der Planung Wasserhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, so sind diese genau zu dokumentieren (Entnahmestelle, Entnahmedauer, Förderleistung), um Auswirkungen auf die Schadstofffahne abschätzen zu können.

Flurstücke 2376 und 2377 (Schlachthofstraße 30)

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Lagerplatz für Baugeräte und Baustoffe genutzt. Es existierte außerdem ein Fasslager für Treibstoffe. Heute ist ein Baureststoffunternehmen auf der Fläche tätig. Die auf dem Gelände vorhandene oberirdische Betriebs-Tankstelle wird im Kataster unter der Nummer 6626-114/00 geführt.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung im Jahr 1995 wurde auf dem Gelände eine ca. 2 m bis 2,5 m mächtige Auffüllung festgestellt, welche erhebliche Belastungen durch Arsen und verschiedene Schwermetalle aufweist. Für den Parameter Arsen konnte in dieser Auffüllung eine erhebliche Überschreitung des Prüfwerts der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Industrie- und Gewerbegrundstücke ermittelt werden. Der Bleigehalt überschreitet den entsprechenden Prüfwert für die Park und Freizeitanlagen und Quecksilber liegt über dem Prüfwert für Wohngebiete. Als ebenfalls erhöht stellen sich die Parameter Kupfer und Zink dar.

Siehe auch Ausführungen zu Flurstück 2371 (Deponie).

Flurstück 2840 und 2842 (alt 2378) (Schlachthofstraße 34)

Auf diesem Flurstück wurden bei einer Bodenuntersuchung im Jahr 1998 festgestellt, dass die gesamte Fläche von einer maximal 2,6 m mächtigen Auffüllung (Schlacken, Verhüttungsrückstände (oxidierte Erze), Bauschutt- und Ziegelbruch, schluffige Sandmatrix) bedeckt ist. Diese Auffüllung weist neben Belastungen durch verschiedenen Schwermetalle und PAK's erhebliche Prüfwertüberschreitungen der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke für die Parameter Arsen, Blei und Quecksilber auf. Als erhöht sind außerdem die Parameter Cadmium, Kupfer und Benzo(a)pyren zu bezeichnen.

Flurstück 2448 (zwischen den Gebäuden Schlachthofstraße 36 und 38)

Die Fläche wird seit Anfang 1900 industriell genutzt. Derzeit befindet sich dort ein Abschleppunternehmen. Diese Fläche wurde aufgefüllt (u.a. Schlacke, Bauschutt). In den schlackehaltigen Auffüllungen wurden Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke für die Parameter Arsen, Blei und Benzo(a)pyren festgestellt.

Wegen der derzeitigen vollständigen Abdeckung der Oberfläche gehen von den Belastungen für den Wirkungspfad Boden – Mensch keine unmittelbaren Gefahren aus.

5.7.2 Flächen ohne Kennzeichnung

Flurstücke 2381, 2450, 2841 und 2843 (alt 2379) (Schlachthofstraße 36a)

Im Jahr 1998 wurde im Rahmen eines Neubauvorhabens auf diesen Flurstücken eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass das gesamte Grundstück flächendeckend von einer 1,3 m bis 2,2 m mächtigen Auffüllung bedeckt ist. Diese Auffüllung, bestehend aus einem Gemisch von Mittel- bis Grobsanden mit hohem Anteil an Ziegelschutt und Schlacke, weist hohe Belastungen durch verschiedene Schadstoffe auf. Für die Parameter Arsen, Blei, Quecksilber und Benzo(a)pyren konnte in dieser Auffüllung eine erhebliche Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke ermittelt werden. Als erhöht sind die Gehalte von Cadmium, Chrom, Zink und Cyanide anzusehen. Die oberen 5 cm bis 10 cm der ehemals nicht versiegelten Auffüllung sind außerdem in unregelmäßiger Verteilung in großen Teilen der Fläche sehr stark mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt.

Flurstücke 2375, 2383, 2384, 2385, 2387, 2388, 2389, 2400, 2401, 2402, 2403, 2447 und 2449 (Schlachthofstraße 36 bis 42 und nördlich angrenzend)

Auf diesen Flurstücken befindet sich ein Teil der Altlastverdachtsfläche 6626-009/00. Das Gelände wurde von einer Speditionsfirma genutzt. Des Weiteren befand sich hier eine Fabrik zur Herstellung von Wolframsäure, Kohlensäure-Verflüssigung, Salpetersäure und Karlsruher Salz, die Norddeutsche Präparatenfabrik, eine Fassherstellung, eine Lackiererei, eine Bauelementefirma, ein Yachtbau, ein Container-Verleih mit Eigenverbrauch-Tankstelle (Flächen Nummer 6626-115/00 auf Flurstück 2450), ein Abschleppdienst sowie eine KFZ-Werkstatt.

Im Jahre 1995 wurde eine Bodenuntersuchung auf dem Flurstück 2375 durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass das Flurstück von einer im Mittel rd. 1,7 m mächtigen Auffüllung (Sande mit Ziegelresten, Bausteinen und Schlacken) bedeckt ist. Diese Auffüllung weist für die Parameter Blei und Benzo(a)pyren Überschreitungen des Prüfwertes der BBodSchV für Wohngebiete auf. Leicht erhöht waren außerdem die Schadstoffgehalte des Bodens für Kupfer, Zink und Quecksilber. Die vorgefundenen geringfügigen Erhöhungen einzelner Schadstoffgehalte verbleiben meist unter den Beurteilungswerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung für gewerbliche Nutzungen und stehen der Ausweisung von Gewerbegebiet nicht entgegen. Bei Erdbaumaßnahmen ist mit dem Anfall

schadstoffbelasteten Erdreichs zu rechnen und in diesem Zusammenhang mit entsprechenden Mehrkosten für eine gutachterliche Begleitung sowie für eine sachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung nach Abfallrecht.

5.7.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

5.8 Flächen für die Wasserwirtschaft / Oberflächenentwässerung

Die Neuländer Moorwettern im Westen und Süden (außerhalb des Plangebiets) dienen als Vorfluter der Oberflächenentwässerung sowohl für das Plangebiet als auch des überwiegenden Teils der Neuländer Marschniederung. Der Graben westlich der Harburger Umgehung (BAB A 253) ist Vorfluter für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes.

Im Zusammenhang mit den geänderten städtebaulichen Vorgaben und Rahmenbedingungen ist für die Flächen der sog. Bahnhofslinse eine Änderung in der ursprünglichen Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplanentwurf Harburg 54/ Neuland 18 erfolgt. Im Gegensatz zu den früheren Planungsabsichten wurde die Fließrichtung des anfallenden Oberflächenwassers für den Bereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Neuland 18/ Harburg 54 (Kompetenzzentrum) nach Süden gekehrt. Im Bebauungsplangebiet Harburg 66/Neuland 22 wird die Fließrichtung nach Norden beibehalten. Der vorhandene Graben westlich der Harburger Umgehung soll im überwiegenden Verlauf auf insgesamt 14 m (einschließlich eines 4m breiten Arbeits- und Schauweges) verbreitert werden. Eine Nutzung des Wasserschauweges als Wanderweg ist anzustreben. Eine Veränderung der Tiefenlage des Grabens ist nicht erforderlich, denn die vorgesehene Verbreiterung des Profils auf 8 m bis 10 m gewährleistet eine ausreichende Aufnahmekapazität.

Vor Einleitung in den Vorfluter soll das verschmutzte Oberflächenwasser von Fahrstraßen und Stellplätzen in Reinigungs- und Absatzteichen vorgereinigt werden. Für die ursprüngliche Entwässerungsplanung war eine Vorreinigung des Oberflächenwassers vor Einmündung in die Neuländer Moorwettern durch ein Regenrückhalte- und Reinigungsbecken vorgesehen. Aufgrund der geänderten Entwässerungskonzeption kann diese Anlage nunmehr geringer dimensioniert und zugunsten der Gewerbeflächen geringfügig verlagert werden.

Im Bebauungsplan sind der Graben westlich der Harburger Umgehung einschließlich seiner vorgesehenen Verbreiterung sowie der vorgesehene Rückhalteteich als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt worden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist wegen der abdichtenden Lage der unterliegenden Schichten kaum möglich. Das Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der undurchlässig gebauten Verkehrsflächen soll daher der neuen Entwässerungseinrichtung (Regenrückhaltebecken) innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft oder dem bestehenden Vorflutgraben offen über Rasenmulden

zugeführt werden. (vgl. Ziffer 5.9.3). Ziel ist, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zunächst nach den Prinzipien der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung im unmittelbaren Einzugsbereich selbst zu reinigen, bevor es der Vorflut zugeleitet wird.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen gewährleistet diese Entwässerungskonzeption die erforderliche Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Baugebietsflächen sowie eines Teilbereichs des Straßenwassers der Harburger Umgehung (BAB A 253). Eine direkte Entwässerung nach Westen zur Neuländer Moorwettern scheidet an den vorhandenen Geländebedingungen.

Auf den Gewerbeflächen können noch weitere Flächen für die Oberflächenentwässerung notwendig werden, die in Anpassung an die Betriebe wie auch die Zuschnitte der Grundstücke und deren Erschließung anzulegen sind (vgl. Ziffer 5.3). Für die offene Oberflächenentwässerung der Gewerbeflächen muss § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), berücksichtigt werden. Die Baumaßnahmen stellen einen Gewässerausbau nach § 31 des WHG in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), dar.

Nach der Neufassung des § 31 WHG ist die Planfeststellungsbedürftigkeit eines Gewässerausbaus prinzipiell nach seiner UVP-Pflicht zu beurteilen. Entsprechend dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347), Anlage 1, Punkt 1.18, ist eine standortbezogene Vorprüfung nicht erforderlich, wenn die offene Oberflächenentwässerung in einem Bebauungsplan vorgesehen ist. Da dies der Fall ist, kann für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau an Stelle eines Planfeststellungsbeschlusses eine Plangenehmigung erteilt werden.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.9.1 Baumschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für diese gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791.i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Die Neubebauung soll möglichst so vorgenommen werden, dass der nach der Geländeaufhöhung und Deponiesanierung verbliebene Großbaumbestand gesichert bleibt. Die Bäume prägen das Ortsbild und haben einen hohen Wert für das Landschaftserleben. Sie sind über die Kronenschicht für den Biotopverbund und die positiven bioklimatischen Auswirkungen bedeutsam.

5.9.2 Begrünungsmaßnahmen

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Die Vegetationsflächen bieten Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, eine Filterwirkung für Stäube und tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch die Verdunstungsleistung der Vegetation bei. Das Erscheinungsbild der neuen Betriebe wird positiv beeinflusst, das Gebiet gut in den Landschaftsraum eingebunden.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- In den Gewerbegebieten sind nach Norden, Osten und Süden hin Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der Planzeichnung festgesetzt. Hierdurch werden vom Gewerbegebiet ausgehende Störungen des Landschaftsbildes und der angrenzenden Maßnahmenflächen gemindert, die Biotopverknüpfung verbessert. Die Anpflanzungsgebote an den Maßnahmenflächen (s. Ziffer 5.9.4) bilden einen Puffer zu den zu erhaltenden und zu entwickelnden hochwertigen Biotopen.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist für je 2 m² mindestens eine Pflanze zu verwenden. Es sind 10 v.H. Bäume mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. als Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11). Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gewerbegebietes nach außen hin und somit der landschaftlichen Einbindung. Sie mindert die visuelle Störwirkung insbesondere großer Hallenbauten und stellt einen ökologisch wirksamen Aufbau sicher. Dichte Gehölzanpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bilden als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum ein Grundgerüst für die Biotopvernetzung.

Entwicklungsziel ist ein dichtes Strauchgehölz mit eingestreuten Einzelbäumen. Hierdurch wird die Funktion der angrenzenden Ausgleichsflächen als besonderer Lebensraum der Tier- und Pflanzenwelt gestärkt.

- In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen entlang der Schlachthofstraße sind straßenbegleitend in einem Abstand von maximal 15 m zueinander großkronige Bäume anzupflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 8). Durch die Pflanzung von Großbäumen an der Schlachthofstraße als durchgehende Baumreihe mit Unterpflanzung, bleibt zum einen der stark durchgrünte Eindruck der Nord-Süd-Wegeverbindung erhalten, zum anderen wird die Eingangssituation in das Gewerbegebiet hervorgehoben. Zukünftigen großen Baukörpern steht ein adäquates Grünvolumen gegenüber. Großkronige Bäume sind zudem für die Biotopverknüpfung und die positiven bioklimatischen Auswirkungen unersetzbar. Hierzu ist ein geschlossener Kronenverbund sowie eine ausreichende unversiegelte Bodenfläche Voraussetzung. Grundstücksüberfahrten sollen auf das notwendige Maß beschränkt bleiben, um die mit dem Anpflanzgebot beabsichtigte Gestaltung und den Biotopverbund zu erhalten. Benachbarte Überfahrten sind möglichst zusammenzufassen bzw. auf kurze Abschnitte zu begrenzen.

- Im Gewerbegebiet sind mindestens 20 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; weitere festgesetzte Anpflanzungen sind anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Festsetzung eines Mindestanteils zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern soll trotz der hohen baulichen Verdichtung eine innere Begrünung auch mit vertikalen Elementen gewährleisten und zur Verbesserung des Arbeitsplatzumfeldes beitragen. Die Anpflanzgebote dienen dem Ziel, auch großflächigen Baukörper durch ein auf die Grundstücksgröße abgestimmtes, gleichmäßiges Grünvolumen zu ergänzen. Die Pflanzung kann auch in den randlichen Flächen mit Anpflanzgeboten erfolgen, wenn ansonsten übermäßige bauliche Einschränkungen auftreten würden. Des Weiteren dienen die Festsetzungen der Wiederherstellung der durch die Bebauung weitgehend zurückgedrängten ökologisch wirksamen Laubgehölzbestände.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9). Die weitgehend gleichmäßige Strukturierung und Bepflanzung der Stellplatzanlagen dient der visuellen Belebung und Gliederung der Flächen. Gleichzeitig werden durch die gleichmäßige Überdachung mit Baumkronen positive klimatische Effekte bewirkt sowie Kleinbiotope erzeugt. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung von Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Für ein nachhaltiges Wachstum der Bäume muss ein entsprechend großer Wurzelraum zur Luft-, Nährstoff- und Wasserversorgung auf Dauer gesichert werden. Die Begrünung der Baumscheibe soll deren übermäßig starke Austrocknung verhindern. Die Anlage dieser Vegetationsfläche kann als Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen das Ortsbild aufwerten.
- Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 10). Durch standortgerechte und einheimische Pflanzenarten (Vorschlagliste siehe im Anhang 1 zur Begründung) kann bei einem im allgemeinen geringem Pflegeaufwand eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Gehölze gewährleistet und neben den bioklimatischen Funktionen eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht werden. Im Verhältnis zu nichtheimischen kommt diesen Gehölzen eine verbesserte Einbindung in das Ökosystem zu. Die Festsetzung soll zudem ihren langfristigen Erhalt sicherstellen, um auch wildlebenden einheimischen Tieren, wie z. B. Vögeln und Insekten, dauerhaft artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten. Der mit zunehmender Größe wachsenden ökologischen und landschaftsästhetischen Bedeutung wird durch die Festsetzung der Pflanzqualität Rechnung getragen. Die Mindestanforderungen hinsichtlich des Stammumfangs ermöglichen, orts- und landschaftsbildwirksame Strukturen in kurzer Zeit herzustellen. Hierdurch wird der hohen baulichen Dichte schon mittelfristig ein höheres Grünvolumen ge-

- genübertgestellt. Als großkronig gelten Bäume mit Kronen von durchschnittlich über 6 m Durchmesser in ausgewachsenem Zustand.
- Für die festgesetzten Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig; mit Ausnahme der Flächen für die Wasserwirtschaft (vgl. § 2 Nummer 12). Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass der durch das Absterben eines Gehölzes entstehende Verlust gleichwertig ersetzt wird. Ziel ist, dass bei Neupflanzungen die ökologische und landschaftsästhetische Bedeutung von Bäumen und geschlossenem Strauchbestand erhalten bleibt. Durch das Verbot von Aufhöhungen und Abgrabungen werden Wurzelbeschädigungen und Stammschäden, die zum Absterben des Baumes führen können, vermieden. Geländeänderungen werden durch die Festsetzung nicht generell, sondern nur im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ausgeschlossen, da in dieser Zone die wichtigen baumversorgenden und baumverankernden Wurzeln auftreten. Ausnahmen für Flächen für die Wasserwirtschaft werden zugelassen, um die angestrebte möglichst dezentrale Entwässerung zu erleichtern und damit zu fördern (vgl. Ziffer 5.8).
 - Fensterlose Fassaden, deren Gliederungsabstand mehr als 5 m Breite beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2). Die Festsetzung schafft ein auch gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und dient der landschaftlichen Einbindung hallenartiger Gebäude. Sie zielt vorrangig darauf ab, dass zur Maßnahmenfläche hin eine vegetationsbestimmte Front verbindlich hergestellt wird. Die Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse wird durch eine Reduzierung der Abstrahlungswärme und durch Filterung von Stäuben unterstützt. Fassadenbegrünungen können schon nach wenigen Jahren bedeutsame Nahrungs- und Brutbiotope für Vögel, z. B. Heckenbrüter, darstellen.
 - Garagendächer und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13). Die Festsetzung der Dachbegrünung soll die von der hohen baulichen Ausnutzung ausgehenden Beeinträchtigungen kleinräumig abmildern. Als positive Effekte einer Dachbegrünung sind neben anderen die Verzögerung und teilweise Reduzierung des Wasserabflusses, eine Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte durch Wasserspeicher und Verdunstung von Niederschlagswasser und die Bereitstellung von Teillebensräumen insbesondere für die Insektenfauna und für Vögel anzuführen. Die Begrünung belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Bei einer Schichtstärke von mindestens 5 cm werden die ökologischen Funktionen einer Extensivdachbegrünung als Standort für die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Sedum-/Gras-/Kräutervegetation optimiert.

5.9.3 Gewässer- und Bodenschutz

Die Flächen der Gewerbegebiete werden voraussichtlich um 1 m bis 2 m aufgehöhht. Die Bodenauffüllung dient auch dem Grundwasserschutz, da die Aufhöhung des Geländes ermöglicht, die Gebäudeplatte nicht in stehendes Wasser zu setzen und Leitungen weitgehend trocken zu verlegen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14). Das Verbot einer dauerhaften Grundwasserabsenkung sichert ein oberflächennahes Wasserangebot und damit die Standortvoraussetzungen für die darauf angewiesenen vorhandenen und zu entwickelnden Biotoptypen der direkt angrenzenden Maßnahmenflächen, insbesondere des nach § 28 HmbNatSchG geschützten Weiden-Sumpfbüsche-Komplexes (s. Ziffer 5.9.4). Vorhandene Sperrschichten sind daher zu erhalten und Tiefgaragen mit Einschnitt in das Grundwasser nur bei entsprechenden hydraulischen Nachweisen möglich.

Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten; das auf befestigten Stellplätzen und Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorzureinigen (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung wird getroffen, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts infolge von Versiegelung zu mindern, da durch eine offene Entwässerung in bewachsenen Gräben und Mulden der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert wird, Teilmengen versickern und verdunsten können und so dem Naturkreislauf und der Vegetation wieder zugeführt werden. Offene Gräben stellen ein typisches Landschaftselement dar und beeinflussen das Kleinklima günstig. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es die konkreten Boden- und Grundstücksverhältnisse zulassen, über belebte Bodenzonen abzuleiten. Belastetes Wasser von den Fahrflächen und Stellplätzen soll durch geeignete Maßnahmen wie Absetzflächen, Ölsperren, Ölabscheider o.ä. vorgeklärt werden, ehe es in die Vorflut gelangt. Die festgesetzte Behandlung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen führt im Vergleich zur direkten Ableitung über Siele auch zu einer Verminderung und Verstetigung des Wasserabflusses. Außerdem kann in den offenen Gräben eine gewisse Regeneration des Wassers durch biologische Prozesse der Selbstreinigung erreicht werden. Die Ausgestaltung richtet sich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und stellt eine Konkretisierung der sowohl im Wasserrecht als auch im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze dar.

Die in der Fläche für die Wasserwirtschaft vorgesehene Regenwasserbehandlungsanlage ist, einschließlich Rückhalteraum, naturnah anzulegen und zu unterhalten; Böschungen sind mit einer Neigung von 1:2 und flacher auszugestalten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen (vgl. § 2 Nummer 16). Die Festsetzung zielt darauf ab, die zur Vorreinigung und schadfreien Abführung des auf den Fahrflächen vor allem der Harburger Umgehung (BAB A 253), den Stellplätzen und den gewerblichen Lagerflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehene Gewässerausbauten und hier insbesondere das Rückhaltebecken so auszugestalten, dass den Anlagen neben der hydraulischen Funktion auch eine Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt und für das Ortsbild zukommt.

Die belebte Bodenzone flacher Böschungen unterstützt die Regeneration des Wassers durch biologische Prozesse und führt über die Vegetation Teilmengen wieder dem Naturkreislauf zu. Durch unterschiedliche Böschungsneigungen entstehen wechselfeuchte Überstauungszonen mit entsprechend differenzierten Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt.

5.9.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den mit „“bezeichneten Gewerbeflächen im Plangebiet zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Diese Flächen sind von der voraussichtlichen Geländeaufhöhung auszunehmen. Sie verfolgen die Zielsetzungen:

- Bestandssicherung bestehender wertvoller und geschützter Biotopflächen,
- Verminderung der von der Bebauung ausgehenden Auswirkungen auf den besonders geschützten Biotopbestand und dessen Lebensraumfunktionen,
- an den Zielsetzungen des Natur- und Artenschutzes orientierte Aufwertung bisher weniger hochwertiger Flächen,
- naturnahe Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Die mit „“ bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahes Gehölz mit Saumzonen anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 17).

Die Festlegung folgt der Vorgabe "Grünanlage eingeschränkt nutzbar" des Landschaftsprogramms. Zwischen den Gewerbegebieten ist auf einem Streifen von 20 m Breite und rd. 150 m Länge ein weitgehend geschlossener Gehölzbestand als Naturnahes Gehölz mittlerer bis feuchter Standorte zu entwickeln.

Hierzu erfolgt im mittleren Abschnitt nach Durchführung der Deponiesanierung eine Initial-Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen unter der Maßgabe, struktur- und artenreiche Säume zu erzielen. Der Baumbestand auf den übrigen Teilflächen wird soweit wie möglich erhalten.

Mit der Ausweisung werden die allgemeinen Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen der Siedlungsråder im Plangebiet gesichert; über die Gehölzstruktur wird ein Biotopverbund zwischen der Neuländer Moorwettern im Westen und der östlichen Maßnahmenfläche und den angrenzenden Saumbiotopen entwickelt. Sie dient damit auch der Stabilisierung der zweiten Maßnahmenfläche.

Als optische Trennung der stark versiegelten Gewerbeflächen gliedert die Ausweisung zudem den Landschaftsraum unter städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten und dient über die Verbesserung der lokalen Klimasituation indirekt der Gesundheit der dort Beschäftigten.

Die mit „“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Weiden-Sumpfwaldkomplex mit feuchter Hochstaudenflur und Stillgewässern anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 18). Aufbauend auf den noch bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten soll

sich parallel zur Harburger Umgehung (BAB A 253), im Bauverbotsbereich der 40 Meter-Schutzzone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz, ein 20 m breiter und rd. 340 m langer Streifen als Maßnahmenfläche naturnah entwickeln. Hierdurch wird eine gesetzlich besonders geschützte Biotopstruktur mit einer hohen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt langfristig gesichert und ergänzt. Auch die abiotischen Schutzfaktoren Boden, Wasser und Klima/Luft werden positiv beeinflusst. Als Zielbiotop ist ein Weidensumpfwald-Komplex in Verbindung mit einer Sukzessionsflur aus Weidensumpfgebüsch und Röhricht oder Sumpf sowie Kleingewässern angestrebt. Mit dem hohen Grund-/Stauwasserstand ist die Grundvoraussetzung für die Herausbildung einer wertvollen Vegetationsstruktur gegeben. Teilflächen der angrenzenden Kleingärten sowie befestigte Wege werden aufgehoben, die Gebäude und sonstige Befestigungen werden abgetragen. Die noch vorhandenen Beetgraben-Reste können als Ausgangspunkt für neue Kleingewässer herangezogen werden. Unter Beachtung der Bestandsgehölze soll eine lockere Bepflanzung mit Laubbäumen und Sträuchern in der Weise erfolgen, dass ein struktur- und lichtungsreiches Gehölzband entsteht. Es sind vorrangig Baumarten der Weichholzaunen zu verwenden.

Durch geeignete Maßnahmen ist die Vernässung zu fördern. Dachwasser angrenzender Gewerbehallen kann über ein verteiltes Netz von Grabenmulden nur eingeleitet werden, soweit die Zielsetzung der Maßnahmenfläche hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Gefahr von irreversiblen Schädigungen von Lebensraumfunktionen durch Grundwasserabsenkungen wird durch Vorgaben zum Schutz des Wasserhaushaltes begegnet (s. Ziffer 5.9.3).

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind so abzustimmen, dass eine Abfolge von feuchten Gras- und Krautfluren, Ried/Sumpf, Feuchtgebüsch und Gehölzen gewährleistet ist und somit naturräumlich typische Lebensräume für Tiere und Pflanzen als Rückzugs- und Trittsteinbiotop gesichert sind. Potenziell können von dieser Entwicklung insbesondere die Tierartengruppen der Libellen, Amphibien und auf Feuchtvegetation spezialisierte Vogelarten profitieren. Die Gehölze sollen weitgehend der Eigenentwicklung überlassen werden. Dennoch kann langfristig die Beseitigung von Aufwuchs notwendig sein, um offene, strukturreiche Gebiete zu erhalten.

5.10 Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Die mit dem Bebauungsplan zulässige Bebauung bislang im Außengebiet gelegener Brach- und Kleingartenflächen stellt einen Eingriff in die Natur- und Landschaft dar, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur zu einem geringen Teil gemindert und ausgeglichen werden kann. Um einen Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB sicherzustellen, werden dem Gewerbegebiet Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebiets nach § 135a BauGB zugeordnet (s. Anhang 2 zur Begründung). Es wird festgesetzt, dass für Ausgleichsmaßnahmen den mit „Z“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete, die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft, die Flurstücke 1648, 2668, 2669, 2504, 2623 und 2627 der Gemarkung Neuland sowie

ein Teil des Flurstücks 11116 der Gemarkung Wilhelmsburg außerhalb des Plan-
gebiets zugeordnet werden (vgl. § 2 Nummer 19).

Auf den in dem Anhang 2 zur Begründung dargestellten Ausgleichsflächen sind die
im Folgenden angeführten Maßnahmen vorgesehen. Aufgrund der festgestellten
Bodenbelastung ist für diese Flächen perspektivisch eine Nutzung zu entwickeln,
die deren Potenzial für den Biotop- und Artenschutz und ihrer Bedeutung für das
Landschaftsbild am Ufer der Süderelbe Rechnung trägt. Die Ziel-Biotopentwicklung
orientiert sich am Biotopstatus angrenzender Flächen und führt diese auf natur-
schutzfachlich begründete Weise fort.

Bereich „Neuländer Elbdeich“ (je zwei Teilflächen westlich und östlich der BAB)

Die zwischen dem neu erhöhten Schweenssand-Hauptdeich und dem Neuländer
Elbdeich gelegenen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten, teilweise durch Auf-
spülung von Elbschlick aufgehöhten Zwischendeichflächen sollen durch Anpflan-
zung von Gehölzen Pflanzen- und Tierarten der Gebüsche/Kleingehölze einen dau-
erhaften Lebensraum bieten.

Die Flächen sind als strukturreiche Gehölzbestände mit Saumzonen zu entwickeln
und zu erhalten. Hierzu sind Bäume und Sträucher, vorrangig Eschen, Schwarzer-
len und Weidenarten, aber auch Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen, Wildrosen u. a.,
anzupflanzen; vorhandener Gehölzbestand ist naturschutzfachlich orientiert zu in-
tegrieren. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind so abzustimmen, dass auf
dem Flurstück 1648 der Gemarkung Neuland eine dichte Heckenstruktur, auf den
zusammenhängenden Flurstücken 2668, 2669 und 2504 der Gemarkung Neuland
ein waldartiger Bereich und auf den Flurstücken 2623 und 2627 der Gemarkung
Neuland eher ein lichtetes Feldgehölz gewährleistet ist.

Bereich „Kreetsander Hauptdeich“

Die zwischen dem Naturschutzgebiet "Rhee" und der rückverlegten Hauptdeichlinie
gelegene aufgespülte, ehemals ackerbaulich genutzte des Flurstücks 11116 der
Gemarkung Wilhelmsburg soll auf rd. 15.000 m². als strukturreicher Bestand mit
Saumzonen weiter entwickelt und erhalten werden. Hierzu erfolgt eine Initialpflan-
zung aus Sträuchern und Heistern wie Eiche, Esche, Faulbaum Traubenkirsche,
Weidenarten, Weißdorn auf rd. Zwei Dritteln der Fläche, wobei die nach der Nut-
zungsaufgabe entstandene Spontanvegetation integriert wird. Es ist über mehrere
Jahre eine Entwicklungspflege erforderlich, um den Anwuchserfolg zu sichern. Auf
den restlichen Flächen sollen die Grasfluren zu artenreichen Hochstaudenfluren
entwickelt werden.

Die Schaffung eines größeren Mischgehölzbestandes greift die gegenwärtige Bio-
topentwicklung sowie die Boden- und Wasserverhältnisse auf. Indem die Fläche
Pflanzen- und Tierarten der halbruderalen Gras- und Hochstaudenfluren und der
Gebüsche/Kleingehölze einen dauerhaften Lebensraum bietet, ist sie als Teil-Ersatz
für die entfallenden Biotopqualitäten des Bebauungsplangebietes geeignet. Darüber
hinaus erhöht sich auch die Standortvielfalt im Übergang zum Auwald des Natur-
schutzgebietes Rhee. Eine Aufhebung des hier vorhandenen Feldweges ist zur

Minimierung von Störeinflüssen anzustreben, aber nicht Voraussetzung für den angesetzten Biotopwert.

Neben den positiven Auswirkungen auf Fauna und Flora sowie das Landschaftsbild ergibt sich durch die Nutzungseinschränkung eine Verbesserung für den Boden- und Wasserhaushalt. Ein begleitendes Monitoring der Maßnahmenflächen kann ermitteln, wie ggf. unerwünschte Entwicklungen zu begrenzen sind.

5.11 **Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet**

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und werden in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 Baugesetzbuch neu geordnet.

Nach der öffentlichen Auslegung und der eingeschränkten Beteiligung wurden einige Flurstücke im nördlichen Bereich des Plangebiets auf Grund von Stellungnahmen aus dem Kennzeichnungsbereich des vorgesehenen Bodenordnungsgebiets ausgenommen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 BauGB finden hier keine Anwendung.

6. **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im Gegensatz zum bisher gültigen Planrecht, das ausschließlich für den westlichen Bereich des Bebauungsplans an der Schlachthofstraße eine Bebauung zuließ, wird jetzt auf der Gesamtfläche eine Bebauung ermöglicht.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu umfangreichen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Absatz 3 BauGB dar, weil durch sie im Außenbereich gelegene, baulich bisher nur gering genutzte, wasserdurchlässige Bereiche potenziell bebaut bzw. versiegelt werden. Art und Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie der möglichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden durch ein Fachgutachten ermittelt.

6.1 **Pflanzen- und Tierwelt**

Die Auswirkungen der Planung bestehen in einem erheblichen Verlust des floristischen und faunistischen Artenbestandes durch die großflächige Überbauung der Garten- und Sukzessionsvegetation sowie der Gehölze. Nur geringe Flächenanteile bleiben als Kompensationsmaßnahme erhalten. Damit einher geht eine Verminderung des bioökologisch wirksamen Grünvolumens. Markante Einzelbäume oder Baumgruppen werden aufgrund der ermöglichten Baustruktur in nur sehr begrenztem Umfang erhalten. Von dem Eingriff ausgenommen ist der nach § 28 HmbNatSchG geschützte Weidensumpfgewächsen-Komplex.

Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt wird innerhalb der Bauflächen durch Anpflanzangebote für Bäume, die Sicherung eines grundstücksbezogenen Grünanteils

sowie durch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung nur geringfügig gemindert.

Mit der flächigen Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern werden randlich schmale Grünflächen um das zukünftig stark versiegelte Gebiet herum geschaffen, die auch einen Teilausgleich übernehmen.

Die auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffenen naturnahen Biotopstrukturen gleichen den Eingriff in die für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Biotope des Plangebietes zu einem weiteren Teil aus. Neben der Eingriffskompensation wird durch die Entwicklung eines Sumpfwald-Komplexes auf der östlichen Maßnahmenfläche der geschützte Biotopkomplex gesichert und ergänzt.

Der durch die vorgesehene Gewässerverbreiterung hervorgerufene Eingriff wird in sich gemindert und erfordert keinen spezifischen Ausgleich, da die Dimensionierung der Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft eine naturnahe Gestaltung ermöglicht und diese auch vorzusehen ist.

Durch die Nutzungsextensivierung und vorgesehene Maßnahmen auf Zwischendeichflächen südlich des Naturschutzgebietes Rhee wird der Minderausgleich im Plangebiet gemäß Staatsrätemodell vollständig kompensiert.

6.2 Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens ergeben sich v. a. durch Bodenversiegelungen von bis zu 80%, im Verbund mit Bodenaustausch und flächigen Aufhöhungen um ca. 1 - 2 m. Die Verbreiterung des Entwässerungsgrabens der Umgehungsstraße bedingt eine bodenrelevante Abgrabung.

Der Eingriff in den Boden wird durch den festgesetzten Anteil zu bepflanzender Grundstücksfläche und die Erhaltung randlicher offener Bodenstandorte gemindert. Mit der Deponiesanierung werden in geringem Umfang die natürlichen Bodenfunktionen reaktiviert. Im Zusammenhang mit der Nutzungsaufgabe und den Maßnahmen zur Entsigelung auf den Ausgleichsflächen und innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft wird eine Teil-Kompensation des Verlustes offener Bodenstandorte erreicht. Die für die Maßnahmenflächen festgesetzte Biotopstruktur ermöglicht eine standorttypische Entwicklung des Marschenbodens. Durch die Nutzungsextensivierung bzw. -aufgabe auf Teilflächen mit ähnlichen Bodenverhältnissen südlich des Naturschutzgebietes Rhee wird der Minderausgleich im Plangebiet gemäß Staatsrätemodell vollständig kompensiert.

6.3 Wasserhaushalt

Die Neubebauung führt, neben dem untergeordneten Verlust ehemaliger Beetgräben der Kleingartenanlage, zum Entzug von belebtem, versickerungsfähigem Boden und damit zu einer Reduzierung pflanzenverfügbaren Bodenwassers in erheblichem Umfang. Für die Gewässer ergeben sich durch die zusätzlich abzuführenden Wassermengen der versiegelten Flächen quantitative als auch qualitative Folgen (erhöhte Menge, Belastung mit Schadstoffen, aber auch Möglichkeit der Verbesserung der Vorreinigung). Eine nachhaltige Herabsetzung der Grundwasser-

neubildungsrate durch die Bodenversiegelung ist aufgrund der natürlich niedrigen Versickerungsrate des Bodens kaum gegeben.

Durch die Deponiesanierung und durch die Ausweisung von gehölzbestandenen Flächen, einschließlich der Pflanzgebote und Festsetzungen zur Begrünung, wird der Wasserhaushalt positiv beeinflusst. Bei Realisierung einer offenen Oberflächenentwässerung kann der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und zum Teil ausgeglichen werden; anfallendes Niederschlagswasser wird verzögert an die umliegenden Gräben abgegeben und Abflussspitzen werden verringert. Mit der Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft wird den sich ändernden quantitativen und qualitativen Anforderungen durch eine Verbreiterung des Randgrabens, einschließlich Vorreinigung und Rückhaltung, entsprochen.

Die Nutzungsaufgabe und Schaffung von naturnahen Biotopen feuchter und nasser Standorte auf den Maßnahmenflächen bringt über die Reduzierung der Stoffeinträge und die natürliche Bodenentwicklung eine Verbesserung für den Wasserhaushalt mit sich. Die Beeinträchtigungen werden somit in der Summe auf ein unerhebliches Maß gemindert.

6.4 Lokalklima, Luft

Auswirkungen auf das lokale Klima sind bei Zunahme der Bebauung durch die Reduzierung klimawirksamer Vegetationsflächen und durch die Erhöhung abstrahlungsintensiver Flächen in erheblichem Umfang gegeben. Die relative Luftfeuchte wird abnehmen und die Durchschnittstemperatur ansteigen.

Der Eingriff durch den Verlust klimatisch wirksamer Vegetationsbestände und durch die Bebauung kann durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den randlichen Gewerbeflächen, dem Mindestanteil klimatisch ausgleichend wirkender Vegetationsflächen auf dem Grundstück, Baumpflanzungen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen, ergänzt durch Dach- und Fassadenbegrünungen, gemindert werden.

Bei Realisierung der gehölzgeprägten Maßnahmenflächen mit hoher Verdunstungsleistung, einem größeren Anteil offener Wasserflächen sowie den wechselfeuchten Überstauungszonen im Bereich der Regenwasserbehandlungsanlage mit entsprechender Vegetation werden die Beeinträchtigungen des Lokalklimas im Plangebiet weitgehend kompensiert.

6.5 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Veränderungen des Landschaftsbildes sind durch die Bebauung des heute noch weitgehend freiflächengeprägten Plangebietes in erheblichem Maße gegeben. Diese Veränderung wirkt sich auch außerhalb des Plangebietes aus. Die niedrige Bau- und Vegetationsstruktur wird durch gewerbliche Gebäudekomplexe (mit vorgelagerter lichter Gehölzfläche) ersetzt, die auch aus der Ferne betrachtet räumlich markant sein werden. Die öffentliche Zugänglichkeit wird stark eingeschränkt.

Das Landschaftsbild wird durch flächige Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Fassadenbegrünung neu gestaltet. Die extensive Begrünung

von Stellplatzanlagen und Garagendächern trägt zu einer visuellen Aufwertung des Arbeitsplatzumfeldes bei.

Über die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Randbereich eine naturnahe Umgestaltung und damit Aufwertung des Ortsbildes. Generell besteht die Aussicht auf eine klare Neudefinition des Raumes. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verbleibt somit nicht.

Der Festlegung des Landschaftsprogramms "Grünanlage eingeschränkt nutzbar" am Nordostrand und im Mittelbereich wird über die Ausweisung entsprechender Flächenanteile als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie als "Fläche für die Wasserwirtschaft" entsprochen.

Für die zu verlagernden Kleingärten sind Ersatzflächen im Bebauungsplan Neu-land 15 vorgesehen.

6.6 Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope

Sowohl in der Grundlagenkarte als auch im Bebauungsplan ist der im Plangebiet nachgewiesene § 28-Biotop in seinem bestehenden Flächenumfang nachrichtlich dargestellt.

Durch die Bauflächen-Ausweisung wird der Weidensumpfgebüsch-Sumpf-Komplex in seiner Wertigkeit nicht beeinträchtigt. Eine vorübergehende Störung der Vegetationsstruktur und -ausprägung während der Bauphase, z. B. durch Wasserhaltungsmaßnahmen, können bei entsprechender Vorsorge weitestgehend ausgeschlossen werden. Zur langfristigen Sicherung ist zudem auf direkt angrenzenden Flächen die Neuentwicklung einer entsprechenden Biotopstruktur vorgesehen.

6.7 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan erweitert die Baumöglichkeiten des bisher geltenden Bau-stufenplans Harburg erheblich, indem er über die bisherigen Baugrenzen hinaus großflächig eine Bebauung als Gewerbegebiet vorsieht. Dies bedeutet für das östliche Teilgebiet, zurzeit bauleitplanerischer Außenbereich, einen nachhaltigen bzw. erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch dauerhafte Umgestaltung und Biotopwertreduzierung der Flächen.

Durch die neuen Gebäude und die Verkehrs-, Wege- und Lagerflächen werden etwa 4,5 ha derzeit weitgehend unbefestigte Flächen überbaut, wovon ca. 50 % als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere einzustufen sind. Damit verbunden sind großflächige Aufschüttungen, Bodenabgrabungen und -verdichtungen sowie erhebliche Gehölzrodungen. Bis auf wenige Ausnahmen im Randbereich wird der vorhandene Baum- und Strauchbestand nicht erhalten werden. Die Sanierung der in zentraler Lage befindlichen Altdeponie wirkt sich in seiner Gesamtheit auf den Naturhaushalt positiv aus, auch wenn der darauf entwickelte Lebensraum zerstört wird.

Ein Eingriff in den „§ 28-Biotop“ durch die Planung wird vermieden, die Flächen werden gesichert und ergänzt.

Zur Reduzierung der Eingriffsintensität und zum Ausgleich für die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen werden innerhalb des Plangebietes auf rd.

1,77 ha (Anpflanzgebot 0,57 ha, Maßnahmenfläche 1,2 ha) verschiedene Maßnahmen mit Kompensationswirkung festgelegt. Die auf den Bauflächen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen bieten gewisse Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, eine Filterwirkung für Stäube und führen zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch die Verdunstungsleistung der Vegetation.

Das Erscheinungsbild der neuen Bebauung wird positiv beeinflusst und den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechend neu gestaltet.

Innerhalb des Plangebietes kann jedoch trotz ausgewiesener Maßnahmenflächen kein vollständiger Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB erreicht werden. Daher sind die im Anhang 2 zur Begründung dargestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet worden. Durch die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen (vgl. Ziffer 5.10) wird u. a. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ein dauerhafter Ausgleichs-Lebensraum geboten. Auch der naturräumtypische Boden- und Wasserhaushalt sowie das Landschaftsbild können erhalten und verbessert werden. Insgesamt kann durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und auf den zugeordneten Maßnahmenflächen der erhebliche und nachhaltige Eingriff in die Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt vollständig ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der Lagegunst am Bahnhof Harburg und zu den Fernstraßen sowie der Nutzung der Flächen und dem Umstand, dass bereits das bisherige Planrecht teilweise eine Bebauung zulässt, ist die Ausweisung von zusammenhängenden Gewerbeflächen in der Gesamtbeurteilung vertretbar.

7. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und werden in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 Baugesetzbuch neu geordnet.

8. **Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141)
- Teilbebauungsplan TB 386 vom 16. Dezember 1955 (HmbGVBl. S. 349)

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 103.175 m² groß. Hiervon sind ausgewiesen:

- als Gewerbegebietsfläche etwa 63.390 m²,
- für Straßen etwa 8.535 m² (davon neu etwa 1.630 m²),
- für Bundesfernstraßen etwa 9.915 m²,
- für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 13.299 m²,
- als Flächen für die Wasserwirtschaft etwa 7.769 m².

Außerhalb des Plangebiets wurden Ausgleichsflächen von etwa 27.070 m² zugeordnet (vgl. Ziffer 5.10).

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Deponiebeseitigung, den Grunderwerb, die Herrichtung von Sielanlagen, Oberflächenentwässerung und einer teilweisen Aufhöhung des Geländes sowie die Verlagerung der Kleingärten.

Außerdem entstehen Kosten für den Erwerb und die Herrichtung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Pflanzenliste**Bäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide / Kopfweide
Salix fragiles	Bruchweide
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher / Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytissus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme / Hülse
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus / Pyrus	Apfel, Birne (Obstgehölze)
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlsbeere
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Klettergehölze

<i>Clematis vitalba</i> / spec.	Waldrebe / Clematis in Sorten
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Dreiblättriger Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Fünfblättriger Wein

Hinweis: Eibe, Efeu und Ginster sind Gehölzarten, deren Blätter, Blüten oder Früchte Giftstoffe enthalten.

