

Begründung zum Bebauungsplan Osdorf 45

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	S. 1
2.	Anlass der Planung	S. 1
3.	Planerische Rahmenbedingungen	S. 2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	S. 2
3.1.1	Flächennutzungsplan	S. 2
3.1.2	Landschaftsprogramm	S. 2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	S. 3
3.2.1	Bebauungsplan Osdorf 22	S. 3
3.2.2	Textplanänderung Bebauungsplan Osdorf 22	S. 3
3.2.3	Baumschutzverordnung	S. 3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	S. 3
3.3.1	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	S. 3
3.3.2	Kampfmittelverdachtsflächen	S. 4
3.3.3	Denkmalschutz	S. 4
3.4	Angaben zum Bestand	S. 4
3.4.1	Lage des Plangebietes	S. 4
3.4.2	Nutzungsstruktur	S. 4
3.4.3	Grün- und Freiflächen	S. 5
3.4.4	Technische Infrastruktur	S. 6
4.	Umweltbericht	S. 6
4.1	Einleitung	S. 6
4.1.1	Grundlage und Ziel des Umweltberichts	S. 6
4.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	S. 6
4.1.3	Standort und Untersuchungsraum	S. 6
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	S. 7
4.2.1	Schutzgut Luft / Immission / Emission	S. 7
4.2.2	Bestandsbeschreibung	S. 7
4.2.1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	S. 7
4.2.1.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	S. 7
4.2.2	Schutzgut Klima	S. 7
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung	S. 7
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	S. 8
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	S. 8
4.2.3	Schutzgut Wasser	S. 8
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung	S. 8
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	S. 8
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	S. 9
4.2.4	Schutzgut Boden	S. 9
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung	S. 9
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	S. 9
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	S. 9
4.2.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	S. 10
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung	S. 10
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	S. 11

4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	S. 12
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	S. 12
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung	S. 12
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	S. 12
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	S. 13
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	S. 13
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung	S. 13
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	S. 13
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	S. 13
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	S. 13
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung	S. 13
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	S. 14
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	S. 14
4.3	Prognose, Planungsalternativen	S. 14
4.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	S. 14
4.3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Null variante")	S. 14
4.3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	S. 14
4.4	Zusätzliche Angaben	S. 15
4.4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	S. 15
4.4.2	Kenntnislücken	S. 15
4.4.3	Monitoring	S. 15
4.5	Zusammenfassung	S. 15
5.	Planinhalt und Abwägung	S. 16
5.1	Gewerbegebiet	S. 17
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	S. 17
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	S. 18
5.1.3	Baugrenzen	S. 19
5.1.4	Bauweise	S. 19
5.2	Denkmalschutz	S. 19
5.3	Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen	S. 19
5.4	Straßenverkehrsflächen	S. 21
5.5	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	S. 21
5.6	Boden- und Grundwasserschutz	S. 22
5.6.1	Altlasten	S. 22
5.6.2	Altlastverdachtsflächen	S. 22
5.6.3	Weitere, nicht planungsrelevante Flächen mit Informationen	S. 23
5.6.4	Kampfmittelverdachtsflächen	S. 24
5.7	Oberflächenentwässerung und Abwasseranlagen	S. 24
6.	Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft	S. 25
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	S. 25
8.	Aufhebung bestehender Pläne	S. 25
9.	Flächen- und Kostenangaben	S. 25
9.1	Flächenangaben	S. 25
9.2	Kostenangaben	S. 25

Begründung zum Bebauungsplan Osdorf 45

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 und nach § 7 Absatz 6 Satz 1 Hamburgisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 09. Oktober 2007.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 2/07 vom 19. Juni 2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 1418) eingeleitet. Die Anhörung nach Geschäftsordnung der Bezirksversammlung Altona hat am 02. Oktober 2007 stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Osdorf 45 werden der Bebauungsplan Osdorf 22 in seiner Fassung vom 08. Juli 1969 und die Textplanergänzung vom 15. November 1988 im Bereich Hönerstücken, Bornkamp und Rugenbarg geändert. Hierdurch sollen die vorhandenen Gewerbeflächen als Gewerbestandort planungsrechtlich gesichert sowie zentrumsschädigende Auswirkungen auf das benachbarte Born-Center vermieden werden.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Osdorf 22 (mit Textänderung) schreibt im gesamten Geltungsbereich überwiegend Gewerbegebiete fest. Der Entwurf des Bebauungsplanes Osdorf 45 sieht die Teilung des bestehenden Bebauungsplanes Osdorf 22 und die Überarbeitung des östlichen Teilbereiches vor. Der zwischen Hönerstücken, Rugenbarg, Grönenweg und der Dauerkleingartenanlage liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Osdorf 22 soll in seiner ursprünglichen Fassung erhalten bleiben.

Auf den Grundstücken an der Bornheide lastet ein hoher Veränderungsdruck, die gewerblichen Flächen in Einzelhandelsstandorte umzuwandeln, da die Grundstücke verkehrsgünstig erschlossen sind. In den vergangenen Jahren haben sich vermehrt Nahversorgungsmärkte an der Bornheide angesiedelt. Die Möglichkeiten, zusätzlichen Einzelhandel anzusiedeln, sind noch nicht ausgeschöpft. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen kann in der Summe der einzelnen Betriebe jedoch zu einem Attraktivitätsverlust des Versorgungszentrums Born-Center am Kroonhorst führen, das in nur 600 m Entfernung vom Bebauungsplangebiet Osdorf 45 liegt. Um einen derartigen städtebaulichen Missstand zu vermeiden, sind zusätzliche Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplangebiet Osdorf 45 nicht gewollt.

Konkreter Anlass für die zu befürchtenden städtebaulichen Fehlentwicklungen waren Planungen für zwei Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Osdorf 45 an der Straße Bornheide. Diese Planungen sahen nicht nur die Errichtung einer einzelnen Einzelhandelseinrichtung vor, sondern den Bau eines größeren Einkaufszentrums. Auf insgesamt ca. 10.000 m² Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen sowie auf ca. 4.000 m² Bruttogeschossfläche für Dienstleister sollten ein großes Selbstbedienungswarenhaus, eine La-

denpassage mit kleineren Einzelhandelsflächen, umfangreiche Arztpraxen, ein Textilmarkt, Gastronomiebetriebe sowie eine Bowlingbahn entstehen. Teile des Einkaufszentrums sollten viergeschossig (zweigeschossig plus zwei Staffelgeschosse) ausgebildet werden. Gegenüber den bestehenden 6.000 m² Bruttogeschossfläche an Einzelhandelsflächen im gesamten Bebauungsplangebiet Osdorf 45 (vgl. auch 5. „Planinhalt und Abwägung“) hätte dies mehr als eine Verdoppelung der Bruttogeschossfläche für Einzelhandelsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Osdorf 45 bedeutet. Das zu erwartende Warensortiment einer Einrichtung mit ca. 14.000 m² Bruttogeschossfläche mit unterschiedlichsten einzelnen Flächengrößen ist darüber hinaus derart umfangreich und attraktiv, dass ein deutlicher Kaufkraftabfluss aus dem in nur 600 m Entfernung vom Bebauungsplangebiet Osdorf 45 liegenden Born-Center am Kroonhorst eingetreten wäre. Dieser Versorgungsbereich am Kroonhorst ist jedoch für die Attraktivität der gesamten Großwohnsiedlung am Osdorfer Born und der nördlich und östlich angrenzenden Wohnquartiere von herausragender Bedeutung.

Der Bebauungsplan setzt deshalb eine Begrenzung bzw. den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben fest, um zentrenschädigende Auswirkungen für das benachbarte Versorgungszentrum zu vermeiden und die bestehenden gewerblichen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Damit wird dem räumlichen Leitbild der Stadt Hamburg, bestehende Zentren als Versorgungsstandorte und Identifikationsmittelpunkte eines Wohnquartiers zu erhalten und zu fördern, Rechnung getragen. Gleichzeitig soll den wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg, im Hamburger Westen (hier speziell bei verkehrlich gut erschlossenen Flächen im Raum Osdorf) Flächen für produzierendes, verarbeitendes und / oder lagerndes Gewerbe zu sichern, entsprochen werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Die Straße Rugenbarg wird als sonstige Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht ab.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Bereich Rugenbarg, Brandstücken und Hönerstücken das Milieu „Gewerbe“ dar. Als milieuübergreifende Funktion für den Naturhaushalt ist im südlichen Plangebiet eine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit verzeichnet. Die öffentliche Verkehrsfläche Hönerstücken ist mit einem östlichen Schwenk im Süden (Teilstrecke Brandstücken zum Rugenbarg) als grüne Wegeverbindung dargestellt.

In der Karte zum Arten- und Biotopschutz wird das Plangebiet flächig als Biotopentwicklungsraum 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafenfläche“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bebauungsplan Osdorf 22

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Osdorf 22 in seiner Fassung vom 08. Juli 1969 (mit Textplanergänzung vom 15. November 1988). Dieser weist für den Geltungsbereich des neuen Plangebietes Osdorf 45 Gewerbegebiete in offener Bauweise mit einer parallel zu den Straßen verlaufenden Baugrenze aus. Die Baugrenze ist deutlich von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Die Geschossigkeit beträgt zwei bzw. drei Geschosse, in einem Einzelfall ist eine Traufhöhe festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,6 und 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 0,8 und 1,6. Die Ränder des Plangebietes sollen dabei weniger intensiv genutzt werden als die zentralen Innenbereiche. Der Geltungsbereich zeichnet sich durch nur vereinzelt bereits vorhandene Gebäude aus. Entlang der großen Erschließungsstraße Rugenbarg (und in Teilen Bornheide) sind Gehwegüberfahrten ausdrücklich nicht zugelassen.

3.2.2 Textplanänderung Bebauungsplan Osdorf 22

Im November 1988 wurde der Bebauungsplan Osdorf 22 durch eine Textplanänderung ergänzt. Ziel war es, in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, gewerbliche Freizeiteinrichtungen wie Tennis- und Squashhallen, Bowlingbahnen sowie Schank- und Speisewirtschaften neu zu regeln. Ausdrücklich zulässig waren in detailliert beschriebenen Teilbereichen Einzelhandelsbetriebe, die mit Baustoffen, Werkzeugen und sonstigem Baubedarf sowie mit Blumen, Pflanzen, Gartengeräten, Gartenzubehör und Artikeln für den Gartenbedarf handeln oder derartige Gegenstände lagern. Darüber hinaus sollten Flächen für produzierendes Gewerbe sichergestellt werden.

3.2.3 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und der Baumschutzverordnung unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGV-BI. S. 167).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Im Bebauungsplangebiet befinden sich gemäß Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) z.Zt. folgende planungsrelevante Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen:

- Altlast mit der Ordnungsnummer 5638-001/02, Rugenbarg, vgl. Ziffer 5.6.1,
- altlastverdächtige Fläche mit der Ordnungsnummer 5638-001/01, Blomkamp,
- altlastverdächtige Fläche mit der Ordnungsnummer 5638-014/02, Rugenbarg 83, vgl. Ziffer 5.6.2 sowie
- sechs weitere Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die keine altlastenrelevanten Nutzungen ergaben, vgl. Ziffer 5.6.3.

3.3.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, vgl. Ziffer 5.6.4.

3.3.3 Denkmalschutz

Das Gebäude Brandstücken 46 (Flurstücke 3669 und 3737 der Gemarkung Osdorf) ist gemäß § 7a des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl S.466), neu gefasst am 25. Juni 1997 (HmbGVBl S.267), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl S. 410) ein erkanntes Denkmal. Es handelt sich um ein Werksgebäude (Halle mit Wohn- und Büroteil) des Architekten Günter Talkenberg von 1970, vgl. Ziffer 5.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 11,5 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Osdorf der Gemarkung Osdorf im Ortsteil 221 und wird im Süd-Westen durch die Hauptverkehrsstraße Rugenborg, die ein Teilstück des im Westen Hamburgs verlaufenden Ring 3 darstellt, im Westen durch die Fuß- und Radwegeverbindung Hönerstücken und im Nord-Osten durch die Straße Bornheide begrenzt. In unmittelbarer Nähe befindet sich im Norden die Großwohnsiedlung Osdorfer Born. Das in dieser Großwohnsiedlung liegende Einzelhandelszentrum Born-Center am Kroonhorst liegt nur 600 m vom Bebauungsplan Osdorf 45 entfernt. Im Süd-Osten grenzt der Bundeswehrstandort am Blomkamp an.

3.4.2 Nutzungsstruktur

Das Gebiet ist gegenwärtig überwiegend durch gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Es sind lediglich drei reine Wohngebäude sowie ein mehrgeschossiges Gebäude mit wenigen Wohnungen im Obergeschoss vorhanden. Darüber hinaus existieren in Ausnahmefällen gewerblich genutzten Gebäuden angegliederte (Werks-) Wohnungen. Entlang der Straße Bornheide finden sich im Geltungsbereich als größere Einrichtungen insgesamt drei Lebensmittel-Discounter sowie zwei Drogeriemärkte. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind (abgesehen von einer kleinen Apotheke) nicht vorhanden. Einige Arztpraxen, eine Krankengymnastikpraxis, ein Beauty-Salon, eine Spielhalle, ein Sportwettbüro, ein Waschsalon, ein Imbiss, eine Gaststätte sowie eine leer stehende kleinere Gewerbeeinheit befinden sich im Gebäude Bornheide 11. Am Rugenborg / Ecke Brandstücken liegen ein Lebensmittel-Discounter, ein Büromöbelhandel sowie eine Tankstelle angesiedelt.

Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplans Osdorf 45 existieren (abgesehen von einem größeren Pharmagroßhandel und einem großflächigen Baumarkt) überwiegend mittelständische Betriebe der unterschiedlichsten Branchen (Schlosserei, Tee-Handel, Grundstücksgesellschaft, Bau- und Aktiengesellschaft, Baulager, Sanitärbedarf, Tür- und Torautomatik, Event-Service, Tischlerei, Fahrschule, Molkerei(groß)handel, Garten- und Landschaftsbau). An der Straße Bornheide ist eine soziale (Tages-) Einrichtung untergebracht. Wohnungs- und Gewerbeleerstände sind nur sehr wenige zu verzeichnen.

Der überwiegende Teil der Gebäude stammt aus den 60er / 70er Jahren, einzelne Neubauten entstanden in den 90er Jahren, andere wurden nach dem Jahr 2000 errichtet. Viele gewerblich genutzte Produktions- oder Lagergebäude sind eingeschossig, überwiegend zeigen sich jedoch zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Ausnahmefälle sind vier- bis fünfgeschos-

sig. Vor den größeren Einzelhandelseinrichtungen prägen großflächige Stellplatzanlagen das städtebauliche Erscheinungsbild.

Die oben genannten Einzelhandelseinrichtungen verfügen insgesamt über ca. 6.000 m² Bruttogeschossfläche. Keine dieser Einrichtungen überschreitet eine Bruttogeschossfläche von 1.200 m². Das entspricht einer Verkaufsfläche von 800m². Weiterer Einzelhandel ist gemäß des Bebauungsplans Osdorf 45 planungsrechtlich auf einer weiteren Fläche zulässig. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße sowie aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Osdorf 45 kann auch diese Fläche nicht größer als 1.200 m² Bruttogeschossfläche sein. Neben den fünf Einzelhandelsbetrieben befindet sich am Rugenbarg ein großflächiger Baumarkt mit ca. 6.000 m² Bruttogeschossfläche.

Das in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Born-Center am Kroonhorst (ca. 600 m vom Bebauungsplangebiet entfernt) befindet sich zur Zeit in der Neustrukturierung und Aufwertung. In diesem Zusammenhang sollen die vorhandenen Gewerbeflächen in Teilen umstrukturiert, abgebrochen bzw. neu errichtet werden, da sie häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen, die Einzelhandelsbetriebe an die Größe, die Erschließung und die Ausstattungsqualität der Verkaufsstätten stellen, entsprechen. Vor der Umstrukturierung verfügte das Born-Center über insgesamt ca. 9.000 m² Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel. Hinzu kommen ca. 3.500 m² Bruttogeschossflächen für Dienstleister (Arztpraxen, Krankengymnastik, Post, Bücherhalle etc.). Nach Abbruch kleinerer Gebäudeteile und Neubebauung im wesentlichen durch zwei Einzelhandelsflächen (1.000 m² Bruttogeschossfläche für einen Lebensmittel-Discounter und 2.250 m² Bruttogeschossfläche für einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt) wird das Born-Center über insgesamt ca. 10.000 m² Bruttogeschossfläche für den Einzelhandel verfügen. Die Flächen für Dienstleistungseinrichtungen bleiben unverändert. Neu hinzugekommen ist jedoch ein soziales Dienstleistungszentrum des Bezirks Altona am Achtern Born. Auf insgesamt 5 Geschossen (ca. 3.800 m² Bruttogeschossfläche) werden Beratungen und Leistungen des Bezirks Altona rund um die Lebensbereiche Jugend, Familie und Gesundheit angeboten. Die Revitalisierung des Born-Centers ist von hoher Bedeutung, da dieser Standort die zentrale Versorgungsfunktion für die Bewohner am Osdorfer Born und angrenzender Wohnquartiere sichert und zur Attraktivitätssteigerung der gesamten Großwohnsiedlung Osdorfer Born beiträgt.

3.4.3 Grün- und Freiflächen

Insgesamt ist ein großer Anteil des Plangebiets versiegelt. Flächen, die nicht bebaut sind, werden weitgehend gewerblich als Lagerflächen, Ausstellungsflächen, Rangierflächen, Stellplatzanlagen o.ä. genutzt und zeigen nur sehr geringe Grünflächenanteile. Trotzdem gibt es noch einen Baumbestand, der in Anteilen auch erhaltungswürdig ist. Darüber hinaus sind einzelne straßenbegleitende Grünstreifen herauszustellen, die die gewerblich genutzten Grundstücke gegenüber dem Straßenraum abschirmen. Besonders ortsbildprägend sind die Baumreihen entlang des öffentlichen Fuß- und Radwegs Hönerstücken. Drei der vier derzeitigen Wohngrundstücke im Plangebiet sind gärtnerisch gestaltet und weisen z.T. einen umfangreichen Gehölzbestand auf.

3.4.4 Technische Infrastruktur

Im Bereich der Straße Bornheide sind Fernwärmeanlagen geplant. Dabei handelt es sich um übergeordnete Transportleitungen.

Auf den privaten Grundstücken Brandstücken 18 (Flurstück 4543 der Gemarkung Osdorf) sowie Rugenbarg 103 (Flurstück 5852 der Gemarkung Osdorf) befinden sich allgemeine Versorgungskabel (Ringkabel) mit Kundenstationen eines Energieversorgers.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes verläuft unterirdisch ein 6,0 m breiter Röntgenlaser-Tunnel der Forschungseinrichtung Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY) in mehr als 6,0 m Tiefe. Der Verlauf betrifft folgende Flurstücke: 1080, 1091, 3695, 3826, 4264, 4936, 4937, 5248, 5763, 5852, 6060, 6211 und 6212 der Gemarkung Osdorf.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Grundlage und Ziel des Umweltberichts

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen und ist Trägerverfahren der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ggf. erforderlicher weiterer Prüfverfahren nach der Umweltgesetzgebung.

4.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Eine Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans enthält Ziffer 2 der Begründung. Die planerisch beachtlichen Tatbestände sind in Ziffer 3 der Begründung beschrieben. Angaben zum Bestand sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt.

Die Art der baulichen Nutzung wird zur planungsrechtlichen Sicherung der Gewerbenutzung mit ergänzenden Bestimmungen zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittels der Festsetzung von Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl begrenzt. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Die festgelegten Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen werden bereits unter Ziffer 3.1.2 beschrieben. Die hierin dargestellten Ziele werden im Folgenden schutzgutbezogen aufgegriffen und die Berücksichtigung in der Planung beschrieben.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung entspricht überwiegend dem Plangebiet. Wenn die Notwendigkeit besteht, wird schutzgutbezogen der Untersuchungsraum entsprechend erweitert.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

4.2.1 Schutzgut Luft / Immission / Emission

4.2.2 Bestandsbeschreibung

Zur Einschätzung der Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen und Stäuben von Anlagen und Verkehr liegen für den Planungsraum keine Messungen vor. Entsprechend der Lage des Plangebiets im Stadtgebiet von Hamburg und im Einzugsgebiet von Hauptverkehrsstraßen ist von einer Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand, Verkehr etc. auszugehen. Betriebe mit außergewöhnlichen luftbelastenden Emissionen sind im Plangebiet und näherer Umgebung nicht angesiedelt.

Im Hinblick auf den Lärm sind erhebliche Vorbelastungen durch den Straßenverkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraße Rugenbarg und der Straße Bornheide sowie durch bestehende gewerbliche Nutzungen vorhanden.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die im Gewerbegebiet durch Nutzungsintensivierung und Umnutzung der wenigen Wohngrundstücke sowie durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwartenden Immissionen sind wegen der erheblichen Vorbelastung als eher geringe zusätzliche Luft- und Lärmbelastung zu bewerten. Aufgrund der bestehenden Nutzung und weiteren Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet wird keine Notwendigkeit gesehen, ein Lärmgutachten erstellen zu lassen.

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

Da durch die Planung mit keinen erheblichen Erhöhungen von Luftschadstoffen zu rechnen ist, sind keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (vgl. Ziffer 5.3) mindern Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe, indem der Erhalt und die Neupflanzung von Gehölzen zur Bindung und Filterung von Stäuben und Schadstoffen beiträgt.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Die kleinklimatische Situation wird durch einen bereits bestehenden hohen Versiegelungsanteil sowie die Baustruktur geprägt. Es handelt sich um einen bioklimatischen Belastungsraum, in dem die Klimaelemente gegenüber dem vegetationsoffenen Freiland u.a. durch Ausbildung von Wärmeinseln, höhere Lufttemperaturen und Temperaturextreme wesentlich verändert sind. Bei austauscharmen Wetterlagen ist die Be- und Durchlüftungsfunktion eingeschränkt. Die Nähe des Offenlands der Osdorfer Feldmark im Westen wirkt sich hierauf jedoch bereits gebietsübergreifend mildernd aus. Der Baum- und Gehölzbestand, insbesondere entlang des Weges Hönerstücken und auf drei Wohngrundstücken, weist darüber hinaus auch noch eine lokal wirksame Ausgleichs- und Filterfunktion auf.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

In Bereichen mit baulicher Verdichtung und durch den Verlust von derzeit stark durchgrüntem Einzelflächen wird sich örtlich eine Erhöhung des Reflektionsgrades und der Wärmekapazität sowie eine Abnahme von Luftzirkulationen einstellen. Durch verbindliche Begrünungsaufgaben in den geforderten Flächenanteilen kann jedoch die derzeitige kleinklimatische Situation im Geltungsbereich voraussichtlich erhalten werden (vgl. Ziffer 5.3). Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind im Vergleich zum Bestand und zur bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht zu erwarten.

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

Die Baumreihen am Hönerstücken im Westen und der Baumbestand im Osten entlang der Straße Bornheide werden als kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen erhalten. Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung auf den Grundstücksflächen werden durch die Begrünung kleinklimatisch wirksame Freiflächen geschaffen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (vergleiche Ziffer 5.3) beeinflussen die kleinklimatischen Verhältnisse positiv, indem Temperaturextreme gemindert und Aufheizeffekte durch die Vegetation gemildert werden. Stäube, Schadstoffe und Kohlendioxid werden in Anteilen gebunden und der Wasserabfluss verzögert. Der Verlust der drei bestehenden, stark durchgrüntem Gärten der Wohnbebauungen wird damit teilweise im Plangebiet aufgefangen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist keine natürlichen oder künstlich angelegten Oberflächengewässer auf und ist in großen Flächenanteilen versiegelt. Für das Gebiet besteht bereits eine getrennte Regen- und Brauchwasserbehandlung. Über ein Regenwassersiel wird das gesammelte Niederschlagswasser dem Luruper Moorgraben im Norden zugeführt.

Im südlichen Gebiet zwischen dem Straßenverlauf Rugenbarg und Brandstücken weist das Gebiet eine erhöhte, ansonsten eine geringe Grundwasserempfindlichkeit auf (Empfindlichkeitsgrad 4 bzw. 1 nach der Grundwasserempfindlichkeitskarte Ausgabe 1996). Im südlichen Plangebiet ist davon auszugehen, dass keine abdichtende Deckmoräne oberhalb des Grundwasserstockwerks vorhanden ist und hier damit eine erhöhte Kontaminationsgefahr für das obere Grundwasser besteht. Aufgrund von tiefergelegenen Deckschichten ist davon auszugehen, dass keine direkten hydraulischen Verbindungen zu den tiefergelegenen Grundwasserstockwerken bestehen. Im überwiegenden, nördlichen Plangebiet befinden sich ansonsten abdichtende Deckmoränen über der obersten grundwasserführenden Schicht.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet ist nach § 9 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 55) verbindlich getrennt zu sammeln und in das bestehende Regensiel einzuleiten. Ein Mindestaustausch von Bodenwasser bleibt durch den einzurichtenden Grünanteil bestehen. Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Wasserkreislauf über die bestehende Situation hinaus sind deshalb nicht zu erwarten.

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

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Gewerbeflächen ist verbindlich getrennt zu sammeln und in das bestehende Regensiel einzuleiten. Die zulässige starke Überbauung und Versiegelung der Grundflächen vermindert auch die Kontaminationsgefahr für das Grundwasser im empfindlichen südlichen Planbereich. Der oberflächennahe Bodenwasserhaushalt wird durch die Festsetzung eines Mindestflächenanteils von offenen, begrünten Vegetationsflächen (vgl. § 2 Nummer 5) und Begrünungsmaßnahmen (vgl. § 2 Nummer 6 bis 8), die zu einer anteiligen Mindest-Wasserrückhaltung beitragen, weniger stark beeinträchtigt. Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt über die bestehende Situation hinaus sind deshalb nicht zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend versiegelt und wurde durch die bestehende Bebauung großflächig überprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten Flächen stark beeinträchtigt. Insbesondere die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen besteht eingeschränkt nur noch auf einem sehr geringen Flächenanteil. In den vegetationsoffenen Gartenanteilen auf drei Wohngrundstücken sind diese noch eingeschränkt erhalten. Das Plangebiet weist auch keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auf.

Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gemäß Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) eine Altlast, zwei altlastverdächtige Flächen und sechs weitere Flächen (vgl. Ziffern 5.6.1 und 5.6.2). Des Weiteren kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die wesentlichen Bodenfunktionen wurden bereits durch die historischen Nutzungen (s. Bodenabbau und Verfüllungen) sowie bei der Herstellung der bestehenden Bebauungsstruktur stark verändert und erheblich beeinträchtigt. Zusätzliche, erhebliche Bodenversiegelungen sind im Vergleich zur Bestandssituation in der Summe nicht zu erwarten. Während die noch bestehenden Offenflächen der wenigen Wohngrundstücke stärker versiegelt werden können, werden kleinflächig verteilt neue offene Bodenflächen aufgrund der Anpflanzgebote entstehen. Die Umnutzung der Wohngrundstücke als Gewerbeflächen wurde bereits durch den bestehenden Bebauungsplan ermöglicht.

Altlasten

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die festgestellten Altlastflächen sind nicht zu erwarten.

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

Durch den Erhalt von schutzwürdigen Bäumen, dem Schutz der Flächen für die Baumreihe entlang des Weges Hönerstücken, sowie durch die Festsetzung eines Mindestanteils zu begrünender Grundstücksflächen wird eine weitere Einschränkung von Bodenfunktionen ge-

mindert (vgl. § 2 Nummer 5 bis 9). Weitere Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung bezüglich des Schutzguts Boden mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

4.2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Der Großteil des Plangebietes wird von weitgehend überbauten und versiegelten Flächen eingenommen. Im von Gewerbeflächen geprägten Plangebiet lässt sich ein höherer Biotopwert für die als Hohlweg mit beidseitiger Baumreihe ausgeprägte Wegeverbindung Hönerstücken im Osten feststellen. Von gewisser Bedeutung sind darüber hinaus die bisher inselartig verbliebenen drei Wohngrundstücke mit ihren gehölzbestandenen Gärten. Bei den Gehölzen handelt es sich hier zumeist um standortfremde Koniferen und Ziergehölze mittleren Alters. Besonders alte, oder wertvolle Einzelbäume sind auf den Wohngrundstücken kaum vorhanden. Baumhöhlungen konnten bei einer Begehung nicht entdeckt werden.

Gesetzlich besonders geschützte Biotope nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG i.d.F. vom 09.10.2009, HmbGVBl. S. 356) oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F. vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die beschriebenen Baumreihen entlang des Weges Hönerstücken, die drei Gartengrundstücke sowie die verstreut wachsenden Einzelbäume bilden derzeit kleinflächige Rückzugs- und Nahrungsbiotope innerhalb der überwiegend überbauten Flächen.

Die Abhandlung des besonderen Artenschutzes erfolgt in Form einer tierökologischen Potenzialanalyse, bei der aufgrund der Biotopausstattung, benachbarter Biotopkomplexe und bereits vorliegender Daten abgeschätzt wird, welche Tierarten im Plangebiet typischerweise zu erwarten sind. Dabei erteilt die Potenzialabschätzung keine Auskunft darüber, ob diese Tierarten tatsächlich vorhanden sind und liefert auch keine vollständige Artenliste aller potenziell vorkommenden Tiere, sondern gibt exemplarische Charakterarten an, die der Ausstattung der Biotope aller Erfahrung nach wahrscheinlich entsprechen. Ergänzt wird diese überschlägige Abschätzung durch die vorgenommene Ortsbegehung, bei der auch auf besondere Habitatstrukturen und Hinweise auf besondere Tierartenvorkommen geachtet wurde.

Bei Gebietsüberplanungen sind nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Lebensbedingungen ist verboten. Deswegen muss bei einer Realisierung der Planung sichergestellt sein, dass insbesondere die europarechtlich geschützten Arten z.B.

- nicht getötet werden (z.B. durch Vermeidung von Bauarbeiten oder der Baufeldräumung in der Brut- und Setzzeit),
- nicht erheblich gestört werden und
- die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Konkrete Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Tierarten im Plangebiet oder unmittelbar angrenzender Flächen liegen nicht vor und konnten bei der Begehung auch nicht gefunden werden.

Die Lage des Plangebietes am Rande des verdichteten Stadtraums sowie die Prägung als Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad und geringer Durchgrünung lassen hier insgesamt nur eine angepasste und verarmte Flora und Fauna mit stadtraumtypischen Tierarten erwarten. Das Artenspektrum dürfte sich auf stresstolerante und häufige Arten (Ubiquisten) beschränken.

In der bestehenden Struktur großflächiger Gewerbeflächen mit Resten von stärker durchgrünten Wohngrundstücken ist es zu erwarten, dass einige der häufigen, aber dennoch besonders geschützten europäischen Vogelarten, wie z.B. Ringeltaube, Amsel, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Grünfink, Zaunkönig, Zilpzalp, Heckenbraunelle, Blaumeise oder Kohlmeise als einzelne Brutvögel vertreten sein können. Vögel der Roten Liste oder streng geschützte Vogelarten sind hier entsprechend der Biotopausstattung auf den Flächen kaum zu erwarten und wurden während der Begehung auch nicht vorgefunden.

Darüber hinaus wurden bei der Begehung auch keine Hinweise auf vorhandene und genutzte Habitatstrukturen für die streng geschützten Fledermausarten, wie Höhlen in den Bäumen, leerstehende Gewerbegebäude oder Gebäude mit Einflugmöglichkeiten, gefunden. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass auf dem Gelände Strukturen, wie z.B. Nischen in Fassaden oder Risse an Bäumen bestehen, die zumindest für die relativ häufigen und flexiblen Zwergfledermäuse als Quartier dienen können.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Besonders erhaltenswürdige Einzelbäume und Baumreihen werden durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Nach dem bisherigen wie auch dem neuen Bebauungsplan können die noch vorhandenen Gartenflächen durch Gewerbeflächen überbaut werden. Die auf den Wohngrundstücken vorhandenen Grünflächen und Gehölze könnten gefällt werden und bei Ausschöpfung der Maßgaben des Planes würden Grünflächen nur in wesentlich geringeren Umfang neu entstehen.

Besonders geschützte Tiere, Pflanzen oder Biotope sind hierdurch voraussichtlich nicht im erheblich nachteiligen Maße betroffen, so dass sich keine Verbotstatbestände für die Umsetzung der Planung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben.

Bei der Baufeldräumung ist die nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgesehene Schutzzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September zum Brut- und Setzschutz einzuhalten, so dass das Tötungs- und Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die im Plangebiet vorkommenden Vögel und Fledermäuse nicht verletzt wird. Die im Plangebiet zu erwartenden, in ihrer lokalen Population nicht gefährdeten Vogelarten können entweder innerhalb des Plangebietes in andere Strukturen ausweichen oder im Umfeld Brutmöglichkeiten finden, so dass trotz der Zerstörung einzelner Fortpflanzungsstätten die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Auch potentiell vorkommende Zwergfledermäuse finden höchstwahrscheinlich in den verbleibenden Bäumen und Gebäuden sowie in der Umgebung genug Ausweichquartiere, so dass die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

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

Der besonders schutzwürdige Baumbestand wird als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Erhaltungsgebote gesichert. Die Baugrenzen im nordwestlichen Teil entlang des Wegeverlaufs Hönerstücken berücksichtigen dies und setzen die neuen Baugrenzen zum Erhalt der Baumkronen etwas hinter die einstöckigen Bestandsgebäude zurück.

Die Festsetzungen des § 2 Nummer 5 bis 10 dienen langfristig der Begrünung des Gewerbegebietes und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Biotopstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten, aber auch für Fledermäuse innerhalb des Siedlungsraumes bieten. Durch die Bereiche mit Festsetzungen für Neuanpflanzungen wird der Gehölzverlust auf den Wohngrundstücken zum Teil ausgeglichen. Der ökologische Wert der Neupflanzungen wird über entsprechende Festsetzung zur Gehölzartenwahl und zur Mindestpflanzgröße und -dichte von Bäumen gesichert (vgl. § 2 Nummer 5 bis 8).

Da durch die Planung bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

(Zum Ortsbild siehe auch Ziffer 3.4, zum Gehölzbestand ergänzend Ziffer 4.2.5)

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als Stadtgebiet mit gewerblicher Nutzung und geringer Durchgrünung dar und weist damit in seinem Erscheinungsbild Defizite in der Bebauungs- und Grünstruktur auf. Auf den Grundstücken sind zu den Straßen nur vereinzelt Baumpflanzungen vorhanden. In den Gewerbeflächen finden sich inselartig noch drei kleinere Wohngrundstücke mit starker Eingrünung aus verschiedenen Bäumen und Ziergehölzen. Hervorzuheben ist die von beiden Seiten mit Baumreihen eingefasste Wegeverbindung Hönerstücken im Osten des Gebietes, auf der kein motorisierter Verkehr zugelassen ist und welche Bestandteil einer grünen Wegeverbindung nach dem Landschaftsprogramm ist. Diese grüne Wegeverbindung führt nach Süden zum Rugenbarg über den Straßenanschluss Brandstücken. Wichtig für das Straßenbild sind auch die öffentlichen Baumreihen entlang der Hauptverkehrsstraßen Rugenbarg und Bornheide, welche die großen Straßen visuell einfassen und eine wichtige Abgrenzung und Abschirmung zwischen den Gewerbeflächen und den Straßenzügen bilden. Solche durchgehenden Baumreihen fehlen als Abschirmung entlang des zentralen Straßenzuges Brandstücken. Eine attraktive Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende ist somit derzeit nur ansatzweise entlang des Weges Hönerstücken gegeben.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird gegenüber dem gegenwärtigen Planrecht keine weitere Nutzungsintensivierung oder bauliche Verdichtung geplant, sondern nur ausdifferenziert. Der gegenwärtige Bestand an Grünflächen wird sich jedoch durch die zu erwartende Überbauung der Wohngrundstücke verändern. Da diese Wohngrundstücke für die Öffentlichkeit wenig erlebbar sind und im Zuge der Neubebauung kleinflächig neue Pflanzbereiche entwickelt werden, ist hier unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung des Gebietes insgesamt keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft / Stadtbild zu erwarten.

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

Der Bebauungsplan nimmt die prägenden Landschaftselemente auf und sichert sie durch einen Rückzug der Baugrenze im Westen und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher. Die Festsetzungen § 2 Nummer 5 bis 10 tragen zu einer nachhaltigen Mindestdurchgrünung des Gewerbegebietes bei. Durch den gesicherten Erhalt der Baumreihen am Weg Hönerstücken sowie dem Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern einseitig entlang der südlichen Wegeverbindung Brandstücken zum Rugenbarg erfolgt eine Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes im Verlauf der grünen Wegeverbindung als Verbindungsachse der Naherholung. Eine Freigabe des Weges Hönerstücken für den motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Im Brandstücken 46 befindet sich eine Werkshalle mit Büro und Wohnung als erkanntes Denkmal (s. Ziffer 5.2). Von besonderem Wert aus kulturhistorischer Sicht ist des weiteren der Wegeverlauf Hönerstücken als Hohlweg mit Redder (= beidseitiger Baumreihe). Die weitere Bausubstanz besteht aus nicht besonders schützenswerten, Gewerbe- und Wohngebäuden unterschiedlicher Art.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur -und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das schützenswerte Gebäude und der Hohlweg mit Redder bleiben erhalten.

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

Das Gebäude Brandstücken 46 wird als erkanntes Denkmal gekennzeichnet. Der im Plangebiet zu berücksichtigende östliche Teil des Weges Hönerstücken mit seinen Baumreihen wird durch Ausweisung eines 4,0 m breiten, auch nicht mit Nebenanlagen, Stellplätzen oder Garagen zu bebauenden Streifens auf den Grundstücken, weitgehend vor Beeinträchtigungen geschützt. Zum Erhalt des großen Kronenbereichs einiger Bäume wurde die neue Baugrenze im Nordwesten hinter das eingeschossige Bestandsgebäude zurückgezogen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist als gewerblicher Standort für die Bereitstellung von Arbeitsstätten von Bedeutung. Die grüne Wegeverbindung Brandstücken / Hönerstücken weist als Verbindungsweg zwischen dem innerstädtischen Bereich im Süden und dem großen Landschaftsraum der Osdorfer Feldmark im Nordwesten eine übergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. An das Gewerbegebiet anschließende Wohngebiete finden sich im Süden, Norden und Osten, nach Westen wird das Gewerbegebiet fortgeführt. Lärmimmissionen in die

Wohngebiete bestehen vorwiegend durch den Verkehrslärm der Straßen Rugenborg und Bornheide.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Verdichtung des Gewerbegebietes ist nur eine sehr geringfügige Zunahme der Einwirkung von Lärm- und Verkehrsbelastungen für die angrenzenden Wohnbereiche zu erwarten. Eine Überschreitung der Grenzwerte der Bundes-Immissionsschutzverordnung ist nicht zu erwarten, eine weitergehende Lärmuntersuchung wird deshalb nicht für notwendig erachtet. Alle weiteren Darstellungen der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bereits in den obigen Schutzgutbeurteilungen enthalten (vgl. Ziffer 4.2.1, 4.2.2 und 4.2.6).

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich. Mit den gewählten Baugrenzen und ihren größeren Abständen z.B. zum Straßenzug Bornheide mit rückwärtiger Wohnbebauung, wird dem Lärmschutz Rechnung getragen.

4.3 Prognose, Planungsalternativen

4.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung zur Neuordnung des Gewerbes wird sich die Situation für die Schutzgüter im Vergleich zum bisher bestehenden Planungsrecht und zur Bestandssituation nicht wesentlich ändern. Die Neuordnung des Plangebietes als Gewerbebestandort ermöglicht eine veränderte Durchgrünung der Gewerbegrundstücke mit anteiligen Grünflächen und Gehölzen, die insgesamt zu einer gewissen Verbesserung des Ortsbildes und zur Sicherstellung einer grünen Wegeverbindung beitragen.

4.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Null variante")

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan Osdorf 22 für das Gesamtgebiet mit der Ausweisung als Gewerbegebiet weiterhin gelten. Der zukünftige Umweltzustand würde sich nicht maßgeblich verändern.

4.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan Osdorf 45 wird der Bebauungsplan Osdorf 22 im Bereich Hönerstücken, Bornkamp und Rugenborg geändert. Hierdurch sollen die vorhandenen Gewerbeflächen als Gewerbebestandort planungsrechtlich gesichert werden sowie städtebaulichen Fehlentwicklungen, die durch die vermehrte Ansiedlung von zentrenschädigenden Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet hervorgerufen werden können, entgegengewirkt werden. Das städtebauliche Ziel besteht darin, durch Zulassungsbeschränkungen für den Einzelhandel im Bereich Bornheide die Entwicklung des benachbarten Born-Centers am Kroonhorst nicht zu gefährden bzw. nachhaltig zu fördern. Planungsalternativen hierzu werden nicht gesehen.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung sind neben der Berücksichtigung der Fachgesetze und Verordnungen keine besonderen technischen Verfahren notwendig.

4.4.2 Kenntnislücken

Zur Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen und Stäuben von Anlagen und Verkehr sowie zu vorhandenen Lärmbelastungen liegen keine Messungen bzw. exakten Daten vor.

4.4.3 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) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht vorgesehen.

4.5 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Osdorf 45 sollen die vorhandenen und bereits planrechtlich gesicherten Gewerbeflächen vor städtebaulichen Fehlentwicklungen, die durch die vermehrte Ansiedlung von zentrenschädigenden Einzelhandelsbetrieben hervorgerufen werden können, entgegengewirkt werden. Durch Zulassungsbeschränkungen für den Einzelhandel im Bereich Bornheide soll die Entwicklung des benachbarten Born-Centers am Kroonhorst nachhaltig gefördert werden.

Die bebaubaren Flächen sind bereits weitgehend stark versiegelt und besitzen nur noch einen geringen Freiflächenanteil. Die drei derzeit noch bestehenden stark durchgrünter Wohngrundstücke werden, wie im bisherigen Bebauungsplan, als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist überwiegend eine geringe Funktionsfähigkeit für die Schutzgüter festgestellt worden. Durch die geplanten Festsetzungen soll insbesondere die nach den Darstellungen des Landschaftsprogramms zu berücksichtigende grüne Wegeverbindung im östlichen Plangebiet gesichert werden und eine Mindestdurchgrünung der Gewerbeflächen mit einem zehnpromigen Grünflächenanteil und Baum-Anpflanzgeboten erreicht werden. Es kommt somit in der Folge langfristig zu einer Neuordnung und Umverteilung der begrünter Flächen im Plangebiet. Der für die landschaftsgebundene Erholung wichtige Verbindungsweg Hönerstücken mit seinen beidseitigen Baumreihen wird erhalten und geschützt. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sowie erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht erwartet.

5. Planinhalt und Abwägung

Der Bebauungsplan Osdorf 45 verfolgt zwei unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen. Einerseits soll durch planungsrechtliche Festsetzungen die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet neu geregelt werden. Dadurch soll das benachbarte Born-Center am Kroonhorst in seiner Entwicklung gestützt und vor nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützt werden. Andererseits soll produzierendes, verarbeitendes und / oder lagerndes Gewerbe planungsrechtlich gesichert werden. Derartige Gewerbebetriebe werden durch zunehmende Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen immer weiter verdrängt. Für das Plangebiet gilt dies insbesondere, da einerseits die Verkehrserschließung mit direkter Anbindung an den Ring 3 sehr attraktiv ist und andererseits gerade die vorhandenen Grundstücksgrößen im Plangebiet durch Einzelhandelsbetriebe bevorzugt nachgefragt werden.

Zur Erreichung der planungsrechtlichen Zielsetzungen, die sich aus gesamtstädtischen Zielformulierungen des räumlichen Leitbildes der Stadt Hamburg ergeben, soll die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im bestehenden Gewerbegebiet differenziert geregelt werden. Zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen sollen hierbei ausgeschlossen werden, um den benachbarten Einzelhandelsstandort Born-Center am Kroonhorst nicht in seiner Existenz durch Kaufkraftabwanderung zu gefährden. Die aktuellen Entwicklungen des Born-Centers sind unter 3.4.2 „Nutzungsstruktur“ bereits ausführlich beschrieben worden. Diese Entwicklung wird den Versorgungsstand Born-Center in Zukunft stabilisieren und nachhaltig stärken. Die ebenfalls unter 3.4.2 „Nutzungsstruktur“ dargelegte Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Osdorf 45 hat in Hinsicht auf die umgesetzten Bruttogeschossflächen einen Stand erreicht, der befürchten lässt, dass es im Bereich des Born-Center und somit im gesamten Stadtteil Osdorfer Born zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommen wird. Insbesondere das geplante Einkaufszentrum Bornheide 9-11, das unter 2. „Anlass der Planung“ beschrieben worden ist, hätte negative Auswirkungen (wie z.B. Kaufkraftverluste für das Born-Center) mit sich gebracht. Denn neben den Lebensmitteleinrichtungen und Drogeriemärkten sollten auch kleinere Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Derartige Flächen, besetzt mit kleineren Läden, Spezialgeschäften etc., hätten dem Standort im Bebauungsplangebiet Osdorf 45 eine Attraktivität verliehen, die eine Kundenabwanderung aus dem Born-Center zur Folge gehabt hätte.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche sind im Gewerbegebiet des Bebauungsplangebietes Osdorf 45 nicht zulässig. Eine Ausnahme stellte die mit „(A)“ gekennzeichnete Fläche dar, auf der bereits im Bestand 2.400 m² Bruttogeschossfläche zu Einzelhandelszwecken genutzt werden sowie die mit „(C)“ gekennzeichnete Fläche, auf der Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich mit Baustoffen, Werkzeugen und sonstigem Baubedarf sowie mit Blumen, Pflanzen, Gartengeräten, Gartenzubehör und Artikeln für den Gartenbedarf handeln oder derartige Gegenstände lagern, zulässig sind. Im Gewerbegebiet ebenfalls unzulässig sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Versammlungsstätten und Vergnügungsstätten sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

5.1 Gewerbegebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Osdorf 45 setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 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), fest.

„Im Gewerbegebiet sind folgende Betriebe und Einrichtungen unzulässig: Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie z.B. Fitnesscenter, Squash-, Bowling- und Tennishallen), Versammlungsstätten (Veranstaltungsräume, die mehr als 200 Besucher fassen, z. B. Festsäle, Tagungsräume), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe gemäß der Spalte 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 23. Oktober 2007 (BGBl. S. 2470). Weiterhin sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen“ (vgl. § 2 Nummer 1).

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet auch weiterhin als Gewerbestandort für produzierendes, verarbeitendes und / oder lagerndes Gewerbe erhalten bleibt. Da der Bezirk Altona nur noch über wenige Gewerbeflächen verfügt und in Zukunft auch weiterhin preiswerte und attraktive Gewerbeflächen anbieten will, erscheint diese planungsrechtliche Sicherung des Produktionsstandorts besonders wichtig.

Darüber hinaus werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen in Hinblick auf die Entwicklung des benachbarten Born-Centers zu verhindern (vgl. 5. „Planinhalt und Abwägung“).

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass besonders Einzelhandelsbetriebe produzierende Betriebe aus den Gewerbegebieten verdrängen, da diese Unternehmen bereit sind, höhere Immobilien- und Grundstückspreise zu zahlen. Mit dieser Entwicklung können gewerbliche Betriebe häufig nicht mithalten, was zu einer Abwanderung ins ländliche Umland führen kann.

Verbrauchermärkte, die sich in Gewerbegebieten ansiedeln, entziehen benachbarten zentralen Einzelhandelsstandorten erhebliche Kaufkraft (Zentrenschädigung) und führen Geschäftsaufgaben, wodurch die Nahversorgungsstruktur (in diesem Fall die des Osdorfer Borns) gefährdet wird. Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art wird somit nicht nur das Plangebiet als gewerblichen Produktionsstandort Bahrenfeld gefährden, sondern auch das Zentrum am Osdorfer Born negativ beeinträchtigen.

Neben den Einzelhandelsbetrieben werden auch gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Versammlungsstätten und Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Diskotheken sowie Bordelle ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sind, anders als produzierende, verarbeitende oder lagernde Betriebe, nicht auf die planungsrechtliche Ausweisung „Gewerbegebiet“ angewiesen und können somit auch in planungsrechtlich anders ausgewiesenen Gebieten (beispielsweise im Kern- oder Mischgebiet) angesiedelt werden. Von diesen Einrichtungen ist ein erheblicher An- und Abfahrtsverkehr und damit verbundene Lärmbelästigungen zu erwarten, der sich störend auf die nördlich angrenzende Wohnnutzung auswirken würde. Dies gilt insbesondere für die Abend- und Nachtstunden.

Um die gesunden Arbeitsbedingungen bei den bestehenden und sich zukünftig ansiedelnden Gewerbebetrieben nicht zu gefährden und um Umweltgefährdungen insgesamt auszuschließen, sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe im Gewerbegebiet unzulässig.

„Abweichend von Nummer 1 sind auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1).

Mit dieser Festsetzung soll auf die Bestandssituation auf den Grundstücken Bornheide 9 (Flurstück 6211 der Gemarkung Osdorf), Bornheide 17-23 (Flurstücke 1082, 4936 und 4937 der Gemarkung Osdorf) sowie Rugenbarg 83-85 (Flurstücke 1085 und 2470 der Gemarkung Osdorf) Rücksicht genommen werden. Hier befinden sich bereits unterschiedliche Lebensmittel-Discounter, ein Drogeriemarkt und ein Textil-Discounter. Diese Einrichtungen weisen jeweils weniger als 800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Bruttogeschossfläche auf. Bei Einzelhandelseinrichtungen dieser Größe sind negative Auswirkungen bezüglich der Sicherung und der Weiterentwicklung des benachbarten Born-Centers am Kroonhorst sowie negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr nicht zu erwarten. Sie dienen in erster Linie der Nahversorgung der direkten Umgebung. Gleiches gilt auch für eine mögliche weitere Einzelhandelseinrichtung dieser Größenordnung im Bereich Rugenbarg 89 / Brandstücken 15.

„Des weiteren sind auf dem Flurstück 6211 der Gemarkung Osdorf gewerbliche Freizeiteinrichtungen ausnahmsweise zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2).

Mit dieser Festsetzung soll auf die Bestandssituation auf dem Grundstück Bornheide 9 (Flurstück 6211 der Gemarkung Osdorf) Rücksicht genommen werden. Hier befindet sich im 1.Obergeschoss des Gebäudes Bornheide 9 eine Bowlingbahn.

„Abweichend von der Nummer 1 sind auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebietes nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ausschließlich mit Baustoffen, Werkzeugen und sonstigem Baubedarf sowie mit Blumen, Pflanzen, Gartengeräten, Gartenzubehör und Artikeln für den Gartenbedarf handeln oder derartige Gegenstände lagern“ (vgl. § 2 Nummer 3).

Mit dieser Festsetzung soll auf die Bestandssituation auf dem Grundstück Rugenbarg 103 (Flurstück 5852 der Gemarkung Osdorf) Rücksicht genommen werden. Hier ist bereits ein Bau- und Gartenmarkt ansässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Bebauungsplan Osdorf 22 in seiner Fassung vom 08.Juli 1969 und der Textänderung vom 15.November 1988 unverändert. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 stellt ein städtebaulich verträgliches Maß, womit das Höchstmaß der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in seiner Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 133) erreicht wird.

Die Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet (drei Geschosse als Höchstmaß) ist ebenso aus dem Bebauungsplan Osdorf 22 übernommen worden. Lediglich auf dem Flurstück 1082 (Hönerstücken / Ecke Bornheide) ist die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss reduziert worden, da in diesem Bereich großkronige Laubbäume bis zu 5,0 m auf das Grundstück ragen. Auf den Flurstücken 3674 und 3675 (Rugenbarg / Ecke Brandstücken) ist die angegebene Trauffhöhe von 5,0 m aus dem Bebauungsplan Osdorf 22 übernommen worden. Da-

durch soll das architektonische und das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Teilbereich an die unmittelbar angrenzende Reihenhausbebauung angepasst werden.

5.1.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen verlaufen straßenparallel und orientieren sich (häufig) an bereits vorhandenen Gebäudekanten. Dadurch soll ein Heranrücken zukünftiger Gebäude bis unmittelbar an die straßenseitige Grundstücksgrenze verhindert werden. Die Ausbildung eines schmalen Pflanzstreifens stellt sicher, dass die Gewerbebetriebe gegenüber dem Straßenraum abschirmt werden können.

5.1.4 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise ist verzichtet worden. Im wesentlichen ist das Bebauungsplangebiet durch eine offene Bauweise geprägt. Lediglich das ca. 170 m lange Baumarktgebäude zwischen Rugenbarg und Brandstücken vermittelt den Eindruck einer geschlossenen Bauweise. Durch die ansonsten vorherrschende offene Bauweise sind die Grundstücke für den Lieferverkehr gut erschlossen und die Gebäude auch von der Rückseite anfahrbar.

5.2 Denkmalschutz

Das Gebäude Brandstücken 46 (Flurstück 3669 der Gemarkung Osdorf) ist gemäß § 7a des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl S.466), neu gefasst am 25. Juni 1997 (HmbGVBl S.267), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl S. 410) ein erkanntes Denkmal. Es handelt sich um ein Werksgebäude (Halle mit Wohn- und Büroteil) des Architekten Günter Talkenberg von 1970.

Gemäß § 7a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5.3 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Der nach der Planzeichnung besonders gekennzeichnete zu erhaltende Baum- und Strauchbestand bedarf dieses besonderen Erhaltungsgebots, da er aufgrund seiner Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild hat. Darüber hinaus hat er eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere und trägt zur Qualität des Arbeitsumfeldes bei.

„Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen“ (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes und die Lebensraumfunktionen von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum die gestalterischen und ökologischen Funktionen langfristig wieder übernimmt.

„Mindestens 10 von Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist auf je 100 m² der zu bepflanzenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 150 m² der zu bepflanzenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen“ (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Durch die Festlegung von Mindestanteilen an Baumpflanzungen auf den Grundstücken wird ein Mindestanteil ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen bereitgestellt, der der heimischen Tier- und Pflanzenwelt entsprechende Lebensraumpotenziale wie z.B. Nistmöglichkeiten und Nahrungsangebote eröffnet und das Landschaftsbild beleben soll. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Vorhandene Bäume werden auf das Pflanzgebot angerechnet.

„Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen“ (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage, da diese Gehölze in die heimische Biozönose eingegliedert sind. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen für eine wirksame Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

„Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume so zu pflanzen, dass straßenparallele Baumreihen entstehen. Die großkronigen Bäume sind in einem Abstand von jeweils 12 m zu pflanzen. Unterbrechungen für notwendige Zufahrten und Eingänge sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau einer geschlossenen Baumreihe erhalten bleibt“ (§ 2 Nummer 6).

Die Festsetzung sichert die strukturbildende Anpflanzung einer straßenparallelen Baumreihe im Verlauf der zu sichernden und zu entwickelnden grünen Wegeverbindung nach dem Landschaftsprogramm, welche in Teilen die bestehende Grünstruktur aufnimmt und weiter entwickelt. Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und des Straßenraumes wird verbessert und eine landschaftliche Einbindung in das Umfeld erreicht. Die Ersatzpflanzverpflichtung sichert die Begrünung auf Dauer.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen“ (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Begrünung der Stellplätze dient dazu, das optisch nachteilige Erscheinungsbild größerer Stellplätze zu vermeiden. Die Begrünung gliedert die Stellplatzflächen und stellt ihre Einbindung in das Siedlungsbild sicher. Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft.

„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 9).

Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen.

Auf den Flächen entlang des Weges Hönerstücken mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist deren Herstellung im Kronen- und Wurzelbereich der wertvollen und zu erhaltenden Baumreihe nicht zulässig, da dies zu einer erheblichen Schädigung der Bäume führen würde. Diese Festsetzung dient damit dem nachhaltigen Schutz und Erhalt der wertvollen Baumreihe entlang des ausgewiesenen Erholungsweges. Durch die Festlegung wird eine kulturhistorisch wertvolle, im Plangebiet ökologisch wirksame Vegetationsstruktur erhalten, welche der heimischen Tier- und Pflanzenwelt entsprechende Lebensraumpotenziale eröffnet und das Landschaftsbild belebt. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird durch die Straßen Rugenborg und Bornheide an die nähere Umgebung angebunden und intern durch die Ringstraße Brandstücken erschlossen. Diese vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben in ihrer Funktion unverändert erhalten. Die öffentliche Verkehrsfläche Hönerstücken bleibt weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsfläche bestehen, funktional als Fuß- und Radwegeverbindung.

Im Bereich der Straße Rugenborg sind Gehwegüberfahrten zwischen Bornheide und Brandstücken ausgeschlossen worden. Dieser Straßenabschnitt ist Teil des Ring 3 und somit von über das Quartier hinausgehender Bedeutung. Durch den Ausschluss soll ein ungehinderter Verkehrsfluss sichergestellt werden. Der Anschluss bzw. die Erschließung der betroffenen Grundstücke erfolgt über die Straße Brandstücken.

5.5 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Da der alleearartige Baumbestand entlang der öffentlichen Fuss- und Radwegeverbindung Hönerstücken unmittelbar an den Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke steht, ragt der Wurzel- und der Kronenbereich der Bäume weit in die einzelnen Grundstück hinein. Zum Schutz der Bäume sind aus diesem Grund im Gewerbegebiet auf einem 4,0 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen worden, vgl. auch Ziffer 5.3.

5.6 Boden- und Grundwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gemäß Fachinformationssystem Altlasten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) eine Altlast (5638-001/02), zwei altlastverdächtige Flächen (5638-001/01, 5638-014/02) und sechs weitere Flächen (5638-014/01, 5638-102/00, 5638-107/00, 5638-118/00, 5638-119/00, 5638-121/00).

5.6.1 Altlasten

5638-001/02, Altlast, „Rugenbarg“, Spezifizierung: ehemalige Deponie, Industrie- und Gewerbeabfall (betrifft vollständig bzw. in Teilen die Flurstücke 2223, 2470, 3667, 3668, 3669, 3671, 3737, 3825, 3826, 3914, 3916, 3917, 4543, 6211 und 6212 (ehemals Flurstück 5000), 5248, 5763, 5852),

Die Altablagerung besteht aus vier ehemaligen Kiesgruben, die in den Jahren 1929 bis 1962 mit Bodenaushub, Bauschutt, Industrieabfällen (vorwiegend Bleicherden aus der Lebensmittelindustrie), Schlacke sowie Haus- und Sperrmüll verfüllt worden sind. Die vier Teilgruben weisen eine durchschnittliche Verfüllungsmächtigkeit von 4,1 m und eine maximale Mächtigkeit von 12,5 m auf. Der Bereich der Altablagerung wird mit Ausnahme von zwei Wohngrundstücken (Flurstücke 5248 und 2223) gewerblich genutzt.

In den Jahren 1997 bis 2008 wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Aus Sicht des Grundwasserschutzes besteht für die Altlast kein Handlungsbedarf. Aus Sicht des Bodenschutzes besteht im Bereich der Altlast für die gegenwärtige und die geplante gewerbliche Nutzung, auch für die Wohngrundstücke, kein Handlungsbedarf. Mit erhöhten Kosten für die Entsorgung des Bodenaushubs ist zu rechnen.

Im Zeitraum von 1986 bis 1999 wurden im Bereich der Altlast Messungen der Bodenluft durchgeführt und nur geringe Deponiegaskonzentrationen festgestellt. 1987 wurden Deponiegasmessungen in den baulichen Anlagen auf der gesamten Altablagerung sowie im Nahbereich durchgeführt. Hierbei wurden an keiner Stelle Hinweise auf den Eintritt von Deponiegasen festgestellt.

Für die gegenwärtige als auch für die geplante Nutzung auf oder im Nahbereich der Altablagerung gibt es keine Hinweise für eine konkrete Gefährdung durch Deponiegase. Aufgrund der in der Auffüllung vorhandenen organischen Bestandteile ist jedoch noch langfristig mit der Bildung von Deponiegas auf niedrigem Niveau zu rechnen. Bei Neubauvorhaben auf der Altablagerung sind aus Vorsorgegründen passive Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Nahbereich der Altablagerung sind keine Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

5.6.2 Altlastverdachtsflächen

5638-001/01, altlastverdächtige Fläche, „Blomkamp“

Spezifizierung: ehemalige Kaserne (betrifft vollständig bzw. in Teilen die Flurstücke 2223, 2470, 3671, 3825, 3826, 3914, 3916, 3917, 4543, 6211 und 6212 (ehemals Flurstück 5000), 5248, 5763, 5852).

Es handelt sich um den Altstandort der General-Schwarzkopf-Kaserne. Es gab eine Tankstelle (Eigenverbrauch) auf der Fläche, die im Jahr 1990 stillgelegt wurde. Aus Sicht des Grundwasserschutzes besteht kein Handlungsbedarf. Aus Sicht des Bodenschutzes besteht für die gegenwärtige und die geplante gewerbliche Nutzung kein Handlungsbedarf. Mit erhöhten Kosten für die Entsorgung des Bodenaushubs ist zu rechnen.

5638-014/02, altlastverdächtige Fläche, „Rugenbarg 83“

Spezifizierung: ehemalige Bauschuttdeponie (betrifft Teile des Flurstückes 1085).

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine in den Jahren 1955 bis 1961 wiederverfüllte Sand- und Lehmgrube. Die Fläche wurde anschließend bebaut und als Tankstellenstandort genutzt. Die in diesem Bereich angetroffenen Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen variieren in ihrer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 3,8 m. Die Tankstelle war 1988 abgerissen und westlich des ursprünglichen Standortes neu errichtet worden. In diesem Zusammenhang wurde eine Benzinkontamination festgestellt und durch Bodenaushub saniert.

Aus Sicht des Grundwasserschutzes besteht kein Handlungsbedarf. Aus Sicht des Bodenschutzes besteht für die gegenwärtige und die geplante gewerbliche Nutzung kein Handlungsbedarf. Mit erhöhten Kosten für die Entsorgung des Bodenaushubs ist zu rechnen. Es sind keine Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr von Deponiegasen erforderlich.

5.6.3 Weitere, nicht planungsrelevante Flächen mit Informationen

5638-014/01, Fläche, „Rugenbarg 83“

Es gibt eine Tankstelle auf der Fläche. Eine festgestellte Benzinkontamination wurde durch Bodenaushub saniert.

5638-102/00, Fläche, „Brandstücken 18“

Auf der Fläche existierte von vor 1973 bis nach 1990 eine Arzneimittelgroßhandlung. Die historische Recherche ergab keine altlastrelevante Nutzung auf der Fläche.

5638-107/00, Fläche, „Brandstücken 41“

Es gab einen Galvanikbetrieb auf der Fläche. Bei Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers wurden keine Verunreinigungen festgestellt.

5638-118/00, Fläche, „Bornheide 19“

Es gab eine Tankstelle auf der Fläche. Die historische Recherche ergab keine altlastrelevante Nutzung auf der Fläche.

5638-119/00, Fläche, „Bornheide 23“

Es gab eine Tankstelle auf der Fläche. Die historische Recherche ergab keine altlastrelevante Nutzung auf der Fläche.

5638-121/00, Fläche, „Brandstücken 48“

Es gab eine Tankstelle (Eigenverbrauch) auf der Fläche. Die historische Recherche ergab keine altlastrelevante Nutzung auf der Fläche.

Zusammenfassung

Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse besteht für das Bebauungsplangebiet Osdorf 45 aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes kein Handlungsbedarf für die geplante gewerbliche Nutzung. Für den Bereich der Altlast (Altablagerung) 5638-001/02 sind bei Neubauvorhaben aus Vorsorgegründen passive Sicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist bei Bodenaushub mit Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub zu rechnen. In einigen Fällen sind für die Behandlung von Baugrubenwasser erhöhte Kosten einzukalkulieren.

Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (27.09.1994) vom Bauherrn ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 50 vom 27.06.2006).

5.6.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelordnung - KampfmittelVO) ist vor Eingriffen in den Baugrund die Kampfmittelfrage zu klären. Bei Bauvorhaben ist daher im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen, ob ein Verdacht auf Kampfmittel besteht und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich werden.

5.7 Oberflächenentwässerung und Abwasseranlagen

Im Plangebiet existieren öffentliche Abwasseranlagen, die im Trennsystem angelegt worden sind. Nach § 9 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 soll beim Trennsystem das Schmutzwasser in das Schmutzwassersiel und das Niederschlagswasser in das Regenwassersiel eingeleitet werden. Die begrenzte hydraulische Leistungsfähigkeit der im Bebauungsplangebiet vorhandenen Siele und das daraus resultierende Erfordernis der Einleitbegrenzung für Niederschlagswasser machen eine Niederschlagsrückhaltung an den im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Stellen auf den dort festgesetzten Flächen erforderlich.

Für drei größere Grundstücke sind Flächen für die Regelung des Wasserablaufes festgesetzt worden (Brandstücken 18 mit den Flurstücken 4543, 5231 und 5232 der Gemarkung Osdorf, Brandstücken 43 mit dem Flurstück 1080 der Gemarkung Osdorf, Brandstücken 50 mit dem Flurstück 5248 der Gemarkung Osdorf). Die Flächen für die Regelung des Wasserablaufes sind je nach Grundstücksgröße zwischen ca. 50m² und ca. 180 m² groß. Die Größe bezieht sich lediglich auf den notwendigen Rückhalteraum, eine eventuell erforderliche Regenwasserbehandlung ist darin nicht enthalten. Die Flächen wurden nach Auswertung der Höhenverhältnisse und der Lage und des Verlaufes der öffentlichen Sielanlagen an geeigneter Stelle auf den Grundstücken lokalisiert. Dabei ist auf den vorhandenen Baumbestand ebenso Rücksicht genommen worden wie auf die Erschließung und die derzeitige bzw. mögliche Nutzung der einzelnen Grundstücke.

Abgesehen von den drei oben genannten Grundstücken sind Flächen für die Regelung des Wasserablaufes jedoch nicht explizit festgesetzt worden. Anforderungen an insoweit in Betracht kommende Anlagen oder Anschlüsse richten sich nach dem Hamburgischen Abwassergesetz. Die Festsetzungen der Flächen für die Regelung des Wasserablaufes stellen an den vorgesehenen Stellen den geringst möglichen Eingriff für die betroffenen Grundstücke dar.

6. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits auf Grundlage des bisherigen Planrechts größtenteils bebaut und versiegelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet, der zu einer Zunahme der Bebauung gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen Überbauung führt. Es sind daher keine weiteren Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von eigenständigen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes sind insgesamt keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter zu erwarten. Darüber hinaus führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher, die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen und die Begrünung von Stellplatzflächen zu einer gewissen Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Osdorf 22, in der Fassung vom 8. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 150) sowie die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Osdorf 22 in seiner Fassung vom 15. November 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 224) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 114.000 m² groß. Hiervon entfallen ca. 30.700 m² auf Straßenverkehrsflächen. Von den Straßenverkehrsflächen sind im Bereich Hönerstücken ca. 2.200 m² reine Fuß- und Radwegeverbindungen.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den Bebauungsplan Osdorf 45

Vorbemerkung:

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren dar.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Osdorf 45 soll der vermehrten Ansiedlung von zentrenschädigenden Einzelhandelsbetrieben auf den vorhandenen und bereits planrechtlich gesicherten Gewerbeflächen entgegengewirkt werden.

Die bebauten Gewerbeflächen sind weitgehend stark versiegelt und besitzen nur noch einen geringen Freiflächenanteil. Drei derzeit noch vorhandene, durchgrünte Wohngrundstücke werden, wie im bisherigen Bebauungsplan auch vorgesehen, als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der für die landschaftsgebundene Erholung wichtige Verbindungsweg Hönerstücken mit seinen beidseitigen Baumreihen wird erhalten und vor baulichen Beeinträchtigungen geschützt. Weiterer wertvoller Baumbestand entlang der Straßen wird durch Erhaltungsgebote gesichert und in Anteilen auch neu gepflanzt werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist verbindlich getrennt auf den Gewerbeflächen zu sammeln und verzögert in das bestehende Regensiel einzuleiten. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils auf den Gewerbeflächen wird trotz der im südlichen Plangebiet potenziell erhöhten Grundwassergefährdung keine erhöhte Grundwassergefährdung erwartet. Gesetzlich besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Konkrete Hinweise auf Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet oder angrenzenden Flächen liegen nicht vor und sind somit nicht im erheblichen Maße betroffen. Nach gegenwärtiger Kenntnislage liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor, die einer Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen könnten. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sowie erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht erwartet.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist überwiegend eine geringe Funktionsfähigkeit für die Schutzgüter festgestellt worden, welche in der Folge etwa so erhalten werden kann. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die „Grüne Wegeverbindung“ im östlichen Plangebiet nachhaltig gesichert und eine Mindestdurchgrünung des Gebiets durch einen verbindlich herzustellenden zehnpromzentigen Grünflächenanteil auf den Gewerbeflächen sowie durch die Baumerhaltungs- und Anpflanzgebote erreicht. Es kommt somit in der Folge zu einer Neuordnung und Umverteilung der begrünten Flächen im Plangebiet.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde angeregt, Regelungen zum Abfluss des Niederschlagswassers festzusetzen. Im gesamten Bebauungsplangebiet existieren öffentliche Abwasseranlagen, die im Trennsystem angelegt worden sind. Anfallendes Niederschlagswasser muss gemäß Hamburgischem Abwassergesetz (HmbAbwG) in das Regenwassersiel eingeleitet werden. Die begrenzte hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwassersiele macht vor der Einleitung eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Aus diesem Grund sind nach Auswertung des Verlaufes und der Lage der vorhandenen Siele sowie nach Auswertung der vorhandenen Höhenverhältnisse einzelne Flächen für die Regelung des Wasserablaufes festgesetzt worden.

Die textlichen Festsetzungen zur Regelung des bestehenden Einzelhandels und zur Ansiedlung von neuen Einzelhandelsflächen (insbesondere die Zulässigkeit von großflächigen Einrichtungen) sind im Rahmen der Behördenbeteiligung eingehend diskutiert worden. Da im gesamten Bebauungsplangebiet die Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ nach § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 und gleichzeitig nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ nur in „Kerngebieten“ nach § 7 der Baunutzungsverordnung und „Sondergebieten“ nach § 11 der Baunutzungsverordnung zulässig sind, sind keine zulässigen Verkaufsflächengrößen im Verordnungstext beziffert worden. Stattdessen ist eine Beschränkung der Einzelhandelszulassung auf bestimmte Flächen festgesetzt worden. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um Flächen, auf denen sich bereits vor der Feststellung des Bebauungsplanes Einzelhandelsflächen befanden. Auf diesen mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planzeichnung redaktionell überarbeitet. Für das Gebäude Brandstücken 48 wurde die Kennzeichnung als erkanntes Denkmal entfernt, da es sich hierbei nicht um ein erkanntes Denkmal handelt und dementsprechend auch kein Denkmalschutz vorgesehen wird.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei unterschiedliche städtebauliche Zielsetzungen. Einerseits regeln planungsrechtliche Festsetzungen die zentrenschädigende Einzelhandelsentwicklung im Bebauungsplangebiet und garantieren somit den angestrebten Schutz des benachbarten Born-Centers am Kroonhorst. Andererseits sichert der Bebauungsplan notwendige Flächen für produzierendes, verarbeitendes und / oder lagerndes Gewerbe. Andere Möglichkeiten oder Alternativen, die vorhandenen gewerblichen Flächen planungsrechtlich zu sichern, bestehen nicht.