

Begründung

zum Bebauungsplan Othmarschen19/Ottensen 51

Vom 09.05.06

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzung erhält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 4/96 vom 8. Juli 1996 (Amtl. Anz. S. 1753) mit den Änderungen vom 6. Januar 1997 und 20. September 2001 (Amtl. Anz. 1997 S. 113, 2001 S. 3585) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 18. Juni 1996 stattgefunden. Drei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Januar 1997, 12. April 1999 und 6. Oktober (Amtl. Anz. 1997 S. 258, 1999 S. 1026, 2005 S. 1822) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung war im Jahr 1996 die Räumung des ca. 14 ha großen Geländes der ehemaligen Magarinefabrik zwischen Baurstraße und Friedensallee. Dies bot die Möglichkeit, eine neue städtebauliche Konzeption aus Wohnen, Grün und Gewerbe und Kerngebiet zu entwickeln. Der Wohnungsbau mit 500 – 600 Wohnungen ist zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen. Des Weiteren ist die öffentliche Parkanlage fertig gestellt worden. Die mit direktem Autobahnanschluss und S-Bahn Nähe verbundene Standortqualität soll weiterhin zur Ansiedlung neuer und Weiterentwicklung vorhandener Gewerbebetriebe - und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen - genutzt werden. Das architektonisch und geschichtlich wertvolle Gebäude der ehemaligen „Sternwoll-Spinnerei“ soll durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches geschützt werden.

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 13. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der als Hauptverkehrsstraße dargestellten Behringstraße im Süden und der Schnellbahnlinie im Norden gewerbliche Bauflächen, Wohnbau- und Grünflächen (südlich der Bahn) und gemischte Bauflächen (an der Behringstraße) dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt mit seiner 18. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Parkanlage“, „Etagenwohnen“, „verdichteter Stadtraum“, „Gewerbe/Industrie und Hafen“, „Gleisanlage, oberirdisch“ sowie „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind „Grüne Wegeverbindung“ sowie „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden hier die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage“ (10a), „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „Gleisanlagen“ (14d) sowie „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände
3.2.1 Verbindliche Bauleitplanung

Der Baustufenplan Groß Flottbek - Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist überwiegend Industriefläche aus. Parallel zur Behringstraße wird ein schmaler Streifen als Wohngebiet mit drei Geschossen und offener Bauweise ausgewiesen.

Der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist Industriefläche mit einer max. Firsthöhe von 10 m, und an der Griegstraße Wohngebiet mit 4 Geschossen in geschlossener Bauweise aus.

Der Bebauungsplan Othmarschen 16 vom 1. Juli 1968 (HmbGVBl. S. 180), zuletzt

geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 500) weist Straßenverkehrsflächen aus.

3.2.2 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Flächen, für die auf Grund der teilweise bis in das letzte Jahrhundert zurückreichenden industriellen und gewerblichen Nutzung ein Altlastverdacht besteht.

3.2.3 Artenschutzrecht

Auf den Brachflächen im Plangebiet haben in den vergangenen Jahren mehrere Kiebitzpaare, Sandregenpfeifer und andere Vogelarten gebrütet. Der Kiebitz ist eine streng geschützte Art nach dem Naturschutzrecht. Die anderen Vogelarten sind besonders geschützte Arten nach dem Naturschutzrecht.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Jahre 1996 wurden für Teile des Plangebiets landschaftsplanerische Gutachten über die natürlichen Grundlagen und den Gehölzbestand sowie für das gesamte Plangebiet ein Grünkonzept als Grundlage für den Bebauungsplan vorgelegt. Auf der Grundlage dieser Gutachten wurde ein Freiflächen- und Handlungskonzept für private Grünflächen und die öffentliche Parkanlage entwickelt. Die Ergebnisse der Gutachten sind teilweise in diese Begründung mit eingeflossen. Im Jahre 1997 wurden außerdem eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) und ein Verkehrsgutachten erstellt. Im Jahre 1997 wurde für die Flächen, für die Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorlagen, eine Bodenuntersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 5.16).

3.4 Bestand

3.4.1 Gebäude- und Nutzungsbestand

Zwischen S-Bahn, Behringstraße, Baurstraße und Friedensallee sind auf Grund der neuen städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans für die ehemaligen Industrieflächen zwischenzeitlich folgende Gebäude bzw. Nutzungen entstanden:

Baurstraße / Johann- Mohr - Straße

Kinocenter mit Bowling, Fitnessstudio, Restaurant, Möbelverkauf und Parkhaus auf den Flurstücken 2790 und 2744 der Gemarkung Othmarschen. Das Kinocenter hat eine Gebäudehöhe von 25 m. Für die unbebauten Teile des Gewerbegebiets an der Johann-Mohr-Straße sind ebenerdige Zwischennutzungen wie Golf – Übungsgelände und ein

Startplatz für Ballonfahrten auf dem Flurstück 2743 der Gemarkung Othmarschen vorhanden.

Behringstraße

Ein eingeschossiger Supermarkt ist auf dem Flurstück 2931 der Gemarkung Othmarschen (noch nicht in der Katasterkarte) vorhanden.

Johann - Mohr- Weg /Friesenweg / Friedensallee

Hier wurden auf den Flurstücken 2822, 2765, 2942, 2769, 2874, 2819, 2891, 2877, 2878, 2879, 2938 und 2939 der Gemarkung Othmarschen ca. 530 Wohnungen in überwiegend vier- bis fünfgeschossiger Bauweise realisiert (westlicher Teil noch nicht in der Katasterkarte). Im sechsgeschossigen Gebäude an der Friedensallee (Flurstück 2822) sind außer Wohnungen noch eine Zahnklinik, Arztpraxen und ein Lebensmittelmarkt untergebracht. Am Friesenweg sind im dreigeschossigen Mischgebiet auf dem Flurstück 2943 (Friesenweg 2a-c) der Gemarkung Othmarschen Bürolofts entstanden. Sie werden u.a. durch Büros für Steuerberater, Medien und Reedereien genutzt.

Gewerbegebiet zwischen Friesenweg, Griegstraße und Behringstraße

Im Einzelnen von Norden nach Süden:

Auf dem Flurstück 2864 der Gemarkung Othmarschen befindet sich ein ein- bis dreigeschossiger Industrie- und Gewerbehof mit Schiffsausrüster, Textil- u. Weinverkauf, Großhandelsbetriebe, Chemieberatung, Betrieb für Feinblechverarbeitung und Metallveredelung, Tischlereibetrieb und Kfz-Betrieb. Auf dem Flurstück 2870 der Gemarkung Othmarschen sind hauptsächlich Medienfirmen, eine Baufirma und Verlage (viergeschossige Gebäude) ansässig, in diesem Bereich stehen auch eingeschossige Teile leer.

Weiterhin sind ansässig: Ein- bis dreigeschossiges Zentrum für Technische Orthopädie (Flurstück 838 und 2694 der Gemarkung Othmarschen); drei Autohandelsbetriebe mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden auf den Flurstücken 1913, 830, 831 und 841 der Gemarkung Othmarschen, eingeschossige Altbauten auf den Flurstücken 830 und 831 stehen teilweise leer; eingeschossige Tankstelle (Flurstück 839 der Gemarkung Othmarschen); zweigeschossiges Gebäude mit Restaurant (Flurstück 2553 der Gemarkung Othmarschen); vier- bis sechsgeschossige Bürobauten mit größeren Unternehmen aus dem Bereich Elektronik, Computertechnik und Autoleasing (Flurstücke 2695 und 2873 der Gemarkung Othmarschen); Stellplätze im Gewerbegebiet sind ausschließlich ebenerdig angeordnet. Auf den Flurstücken 1913 und 2873 befindet sich ein ca. 2.600 m² großer, als Betonwanne ausgebildeter ehemaliger Feuerlöschteich.

Friesenweg, Friedensallee und Griegstraße

Östlich des Friesenwegs ist unter teilweiser Einbeziehung alter Bausubstanz ein drei- bis fünfgeschossiger Gewerbehof entstanden. Der Gewerbehof (Flurstück 2829 der Gemarkung Ottensen) wird u.a. folgendermaßen genutzt:

Freiwillige Feuerwehr Ottensen/Bahrenfeld, Sanitärtechnikbetrieb, Behindertenwerkstätten, Kunststoffverarbeitungsbetrieb, Seniorenschutzgemeinschaft, Sportclub, Medienfirmen, Offsetdruck- und Elektronikbetrieb. Am Friesenweg ist auf dem Gewerbegrundstück ein eingeschossiges Wohnhaus vorhanden. Auf dem Flurstück 846 der Gemarkung Ottensen ist ein vier - bis sechsgeschossiges Bürogebäude mit u.a. Verlags- und Wohnungsbauunternehmen vorhanden. In den unteren Geschossen gibt es ein Restaurant, einen Laden und eine Kindertageseinrichtung, die die private Grünfläche als Außenspielfläche nutzt.

An der Griegstraße/ Ecke Friedensallee besteht ein drei- bis viergeschossiges Wohngebiet mit einigen erdgeschossigen Läden an der Friedensallee (Flurstücke 844 und 2831 der Gemarkung Othmarschen).

Im Plangebiet sind vier Netzstationen und Fernwärmeleitungen der Vattenfall AG vorhanden, die aus versorgungstechnischen Gründen erforderlich sind. Die Netzstationen befinden sich auf den Flurstücken 844, 2829 (zwei Netzstationen) und 2864 der Gemarkung Othmarschen. Die Fernwärmeleitung verläuft von der Griegstraße aus über folgende Flurstücke der Gemarkung Othmarschen nach Westen: 830, 2870, 2872, 2742 und 2622 bis zur Kehr Johann-Mohr-Straße. Durch die öffentliche Parkanlage auf dem Flurstück 2742 der Gemarkung Othmarschen verläuft ein Mischwassersiel. An der Baurstraße, auf dem Flurstück 2743 der Gemarkung Othmarschen, verläuft im Randbereich des Gewerbegebiets ein Stammsiel der Hamburger Stadtentwässerung.

Der Geländehöhenunterschied zwischen Friesenweg und Baurstraße beträgt etwa 9 m.

3.4.2 Naturräumlicher Bestand

Bei den Gehölzen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Anpflanzungen; lediglich auf offenen Rest- und Randflächen konnte sich Spontanvegetation herausbilden und z.T. etablieren. Zahlreiche Bäume wurden als Straßenbäume oder Abgrenzungen gepflanzt oder sind Überreste ehemaliger Nutzungen oder Gestaltungselemente. Des Weiteren finden sich einige ältere Obstbäume in den Gärten und Gartenresten entlang des Friesenwegs. In einigen Bereichen, u.a. an der Böschung des Bahndamms, ist ein ausgewachsener Bestand an Großbäumen vorhanden. Auf Rand- und Restflächen entlang der Baurstraße und nördlich des ehemaligen Sportplatzes waren größere und artenreiche Wildgehölzbestände anzutreffen. Größere Rasen- und Wiesenflächen befanden sich westlich des Gehölzstreifens an der

Baurstraße vor allem auf dem Sportplatz, der stellenweise trockene magere Grasfluren aufwies, aber auch am Friesenweg und nordwestlich des Teichs.

Wildkrautzone finden sich auf Rand- und Restflächen, aber auch im Bereich des Teichs, als Spontan- und Pioniervegetation auf offenen und nur zeitweise genutzten Flächen. Dauerhaft stabile, naturnahe Lebensräume für die Tierwelt finden sich im Untersuchungsgebiet nur eingeschränkt, da die hohe Nutzungsdichte und -intensität natürliche Biotop nicht zulässt. Auf den ungenutzten Grundstücken hat sich jedoch eine vielfältige Brachvegetation eingestellt. Hier haben in den vergangenen Jahren wiederholt Kiebitze und Sandregenpfeifer gebrütet, für die die niedrige und lückige Vegetation zunächst gute Lebensbedingungen bietet. Auf Grund der Lage im Stadtgebiet, der angrenzenden Verkehrsflächen und des Vorkommens von Katzen aus der Nachbarschaft ist der Bruterfolg jedoch ständig gefährdet, so dass es nicht sinnvoll ist, dieses zufällig entstandene Bruthabitat dauerhaft zu sichern. Neben den Vegetationsbereichen der brachliegenden Grundstücke besitzt nur noch der ehemalige Feuerlöschteich, dessen Boden und Einfassung betoniert sind, Biotopqualitäten. Der ca. 2.600 m² große Teich ist heute z.T. mit Seerosen und Laichkraut bewachsen, eine Ufervegetation ist aufgrund von Mauereinfassungen kaum vorhanden. Umfangreiche, zum Teil wertvolle Baum- und Gehölzbestände sowie begrünte Freiflächen umgeben den Teich.

Das Gelände fällt insgesamt nach Westen zur Autobahn um ca. 9 m ab. Die Bereiche entlang des Friesenwegs liegen etwa 29 m über Normalnull (NN). Der westliche Bereich des Gebiets liegt bei 20 m über NN an der Baurstraße. Die geologische Übersichtskarte weist im Gebiet überwiegend eine Grundmoräne aus Geschiebemergel an der Geländeoberfläche aus. Hier sind Sandlinsen möglich, in der Regel ist der Boden jedoch weich bis halbfest, schwer wasserdurchlässig, mittel- bis sehr frostempfindlich. Westlich der Johann-Mohr-Straße liegt die Grundmoräne unter einer bis zu 2 m starken Sandbedeckung. Im nordöstlichen Viertel des Gebiets finden sich gemischtkörnige Sande (Schmelzwassersande), die meist mitteldicht bis dicht gelagert und gut wasserdurchlässig sind.

Von der Mitte der Nordgrenze zieht sich ein breiter Talsandstreifen (ehemaliges Tal der Teufelsbek). Dieses Tal ist nicht mehr im Gelände ablesbar. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind in weiten Teilen des Gebiets seit der Jahrhundertwende durch Siedlungstätigkeit, gewerbliche und industrielle Nutzung geändert und beeinflusst worden. Im Bereich der ehemaligen Margarinefabrik sind im Rahmen der Abbrucharbeiten, u.a. auch durch den großflächigen provisorischen Auftrag von Bauschuttrecycling-Material die Bodenverhältnisse verändert worden, ebenso im nördlichen Bereich des Flurstücks 1913 der Gemarkung Othmarschen. Auch die

Rasenhügel nordwestlich des Teichs weisen auf Bodenveränderungen in den letzten Jahren hin.

Die Grundwasserempfindlichkeitskarte weist für das Gebiet keine bzw. nur eine geringe mögliche Gefährdung des Grundwassers aus. Durch eine undurchlässige Deckschicht besteht ein ausreichender bis guter Grundwasserschutz. Aufgrund der Deckschichten ist die Grundwasserneubildung in diesem Gebiet eher gering.

Klimatisch handelt es sich bei den genutzten Industrie- und Gewerbeflächen um einen bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsraum, bei dem alle Klimaelemente gegenüber dem Freiland wesentlich verändert sind. Hier kann es zur Ausbildung warmer Inseln, Windfeldstörungen, hoher Schadstoffbelastung der Luft und problematischen Luftaustauschverhältnissen kommen.

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird in weiten Teilen durch den Wechsel von Bebauung mit Gewerbe, Kinocenter und Wohnen sowie durch größere unbebaute Flächen im mittleren Bereich des Bebauungsplangebietes, die entweder brachliegen oder als Golf-Drivingrange bzw. als Freiflächen eines Ballonunternehmens genutzt werden, geprägt. Im Nordwesten des Plangebietes liegt ein Kinderspielplatz, der sich in östlicher Richtung erstreckt und eine gewisse grüne Wegeverbindung darstellt. Zu einem geringen Teil wird das Plangebiet durch die Topographie des Geländes, eine Reihe von markante Gehölzbereichen und großzügigen Rasen- bzw. Wiesenflächen geprägt. Das Gelände ist Teil des Geestrückens, der das Elbtal nach Norden begrenzt. Entsprechend dem ehemaligen Verlauf der Teufelsbek fällt das Gelände nach Westen zur Autobahn ab. Nach Norden und Westen wird das Gebiet durch ausgeprägte Gehölzkulissen entlang der S-Bahn und vormals entlang der Baurstraße gefasst. Nach Süden hin zur Behringstraße wird diese Funktion durch eine relativ regelmäßige Straßenbaumreihe aus amerikanischen Roteichen übernommen. Nach Osten und Nordosten begrenzt ein Riegel aus Wohnbauten und Baumpflanzungen entlang der Griegstraße das Gebiet.

4. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung war nicht erforderlich

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Wohngebiete

Das vorhandene Wohngebiet an der Griegstraße/Friedensallee wird dem Bestand entsprechend in drei – bis viergeschossiger Bauweise festgesetzt. Auf den ursprünglich unbebauten Flächen südlich der S-Bahn-Trasse wird ein Wohngebiet für ca. 500 - 600

Wohnungen neu ausgewiesen. Im Laufe des Planverfahrens sind diese Bauvorhaben weitgehend realisiert worden. Der Standort bot durch seine Lage im 300 m Einzugsbereich um den Schnellbahn-Haltepunkt Bahrenfeld und die Zuordnung zu vorhandenen und geplanten Freiflächen und Fußwegeverbindungen günstige Voraussetzungen für den Bau von Geschosswohnungen. Das städtebauliche Konzept sieht sechs unterschiedlich große Teilbauflächen vor. Auf die Vorgabe von Baukörpern wurde zugunsten von Flächenausweisungen verzichtet, um eine größere Flexibilität zu gewährleisten. In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung in der näheren Umgebung - z.B. beidseitig der Griegstraße - wird eine klare rechtwinklige Zeilen- und Blockstruktur angestrebt. Die Blockränder sollen Öffnungen erhalten, um eine optische und funktionale Verzahnung der privaten begrünten Wohnhöfe mit der angrenzenden öffentlichen Parkanlage bzw. mit den öffentlichen Straßen-, Wege- und Platzfläche zu erreichen. Die nördlichen Gebäudefluchten entlang der S-Bahn sollen von Baufläche zu Baufläche gleichmäßig um jeweils 5 m verspringen. Im reinen und allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden, um an der S-Bahn eine von der Lärmquelle abgewandte Seite für Wohn- und Schlafräume nach Süden zu erreichen. Des Weiteren soll durch die geschlossene Bauweise ein städtebaulich gefasster Raum im Bereich der neuen Erschließungsstraße entstehen.

Auf den mit "(A)", "(A1)" und "(B)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sowie in den reinen und allgemeinen Wohngebieten westlich des Friesenweges sind nur Dächer mit einer Neigung bis 23 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 30). Im Wohngebiet soll durch die Beschränkung auf relativ flach geneigte Dächer eine einheitliche Dachgestaltung erreicht werden, die gleichzeitig bei der dichten Wohnbebauung überdimensional hohe Dächer unterbindet. Somit schließt die Wohnbebauung an die Gestaltung der Bebauung beidseitig der Griegstraße an. Darüber hinaus wird eine Beschränkung auf wenige Fassadenmaterialien angestrebt, wie z.B. Putz oder roter Klinker.

Das Wohngebiet wird durch eine neu ausgewiesene öffentliche Straße (Johann-Mohr-Straße) mit Anbindung an den Friesenweg erschlossen. Die für die Versorgung des Wohngebiets notwendigen öffentlichen Grünflächen mit Spielplätzen und Erholungsmöglichkeiten werden direkt westlich angrenzend ausgewiesen. Auf die Ausweisung von Sportflächen und Kleingärten wird verzichtet, weil in unmittelbarer Nähe nördlich der S-Bahn-Trasse (außerhalb des Plangebietes) eine ca. 9 ha große öffentliche Grünfläche mit mehreren Sportplätzen vorhanden ist und sich westlich der Baurstraße Kleingärten befinden.

Die Versorgung der zukünftigen Bewohner mit Schul- und Kindergartenplätzen ist gesichert. Die Schulen in der näheren Umgebung verfügen über ausreichende Kapazitäten. Die Grundschulversorgung wird in der Mendelssohnstraße erfolgen. Im Plangebiet selbst wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein Kindertagesheim mit 60 Plätzen

neu ausgewiesen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf werden durch die Ausweisung einer Kerngebietsfläche für ein Einkaufszentrum am Friesenweg / Ecke Friedensallee abgesichert.

5.1.1 Reines Wohngebiet

Im neu ausgewiesenen Wohngebiet südlich der Bahnanlagen/ westlich des Friesenwegs wird nördlich der Erschließungsstraße auf zwei Teilflächen maximal viergeschossiges reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise als Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Ausweisung reines Wohngebiet ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, an dieser Stelle der Wohnnutzung eine eindeutige Priorität zuzuerkennen. Der Abstand zu den weiter südlich und östlich gelegenen Gewerbegebieten ist ausreichend.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die vier restlichen Teilflächen im neu ausgewiesenen Wohngebiet westlich des Friesenwegs wird allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise als Flächenausweisung mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,6 festgesetzt. Am Eingang und am Ende der neuen Wohnsiedlung sind jeweils 5 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Der dazwischen liegende Bereich nimmt mit seinen 4 Vollgeschossen als Höchstmaß Bezug zum reinen Wohngebiet.

Mit der Ausweisung von an die Wohngebiete angrenzenden öffentlichen Grün-, Gemeinbedarfs- und Mischgebietsflächen wird ein ausreichender Abstand zum sich daran südlich angrenzenden gegliederten Gewerbegebiet gewahrt. Zum Schutz des Wohnens werden zusätzlich Einschränkungen für das zukünftige Gewerbe in einer dem Wohnen zugewandten Tiefe von 70 m vorgeschrieben. In diesem Bereich dürfen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die an der Griegstraße vorhandene Wohnbebauung (Griegstraße 83-109 / Friedensallee 263-269) wird durch die Ausweisung eines maximal drei- und viergeschossigen allgemeinen Wohngebiets in geschlossener Bauweise in ihrem Bestand gesichert. Zulässig ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Die Bestandssicherung betrifft auch die bestehende Ladennutzung an der Friedensallee (Flurstück 844 der Gemarkung Ottensen). Die erhaltenswerte Bebauung steht im räumlichen Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Wohnbebauung des Friedrich-Ebert-Hofes auf der gegenüberliegenden Straßenseite (außerhalb des Plangebiets).

Um insbesondere die Wohnnutzung zu stärken, werden in den allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7). Es handelt sich dabei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Mit dem Ausschluss dieser Betriebe sollen Beeinträchtigungen der Wohnqualität vermieden werden.

5.2 Mischgebiet

Zwischen dem neu ausgewiesenen Wohngebiet und dem vorhandenen Gewerbegebiet westlich des Friesenwegs (Flurstück 2943) wird ein dreigeschossiges Mischgebiet mit einer Bebauungstiefe von 15 m ausgewiesen; zulässig sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2. An dieser Stelle sind bereits Bürolofts entstanden. Mit dem Mischgebiet wird ein Übergang zwischen der heranrückenden neuen Wohnbebauung und dem vorhandenen Gewerbegebiet geschaffen. Die Bebauungstiefe von 15 m lässt Spielräume für verschiedene Grundrisslösungen und berücksichtigt die Abstandsflächen zum Gewerbegebiet. Der ursprünglich auf dieser Fläche vorhandene Betrieb für Natursteinhandel und Marmorschleiferei wurde Anfang 1997 aufgegeben.

Im Mischgebiet sind in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilgebieten Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 6 Sätze 1 und 2). Dies geschieht zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Nutzungen wie Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, beeinträchtigen insbesondere durch Fahrverkehr in den Nachtstunden die Wohnqualität und gefährden damit die städtebauliche Zielsetzung.

Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 3). Diese Festsetzung ist aufgrund des geringen Abstandes zu dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem dort vorhandenen Lieferverkehr erforderlich. Da bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoss in der Regel Terrassen o.ä. angelegt werden und damit Freiflächennutzungen verbunden sind, die auch einer gewissen Erholungsfunktion dienen, sollen mögliche Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden vorhandenen Gewerbe vermieden werden.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim soll die Fläche (Flurstück 2876) für eine Kindertagesstätte und dazugehörigen Spiel- und Aufenthaltsbereiche für ca. 60 Kindertagesheimplätze gesichert werden. Festgesetzt sind 2 Geschosse sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich am Wohngebiet und ermöglicht die notwendige Freiflächengestaltung für das Kindertagesheim. Die festgesetzte Geschossflächenzahl ermöglicht eine zweigeschossige Ausnutzung innerhalb der Baugrenzen. Der Standort grenzt direkt an das neu ausgewiesene Wohngebiet und den Teil der öffentlichen Parkanlage, in dem ein Spielplatz zwischenzeitlich eingerichtet wurde. Eine Mitbenutzung des Spielplatzes durch das Kindertagesheim wird angestrebt.

5.4 Gewerbegebiet

Der Gewerbestandort Othmarschen liegt auf einem Halbring von Arbeitsstättenflächen zwischen der inneren und der äußeren Stadt. Die Entfernung zur City beträgt 6 km, zum Zentrum Altona 2 km und zum Einkaufsbereich Bahrenfeld 1 km. Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen soll dem dringenden Arbeitsplatzbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Durch die Lage des Plangebiets an der Autobahn A 7 und der Behringstraße, einer wichtigen Haupteinfallsstraße zur Innenstadt, sowie dem S-Bahn-Anschluss sind gute Standortbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gegeben.

Von den ehemaligen Flächen der Margarinefabrik (ca. 14 ha) werden ca. 4,28 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung ehemaliger Industrieflächen als Gewerbegebiet sowie die Reduzierung der gewerblichen Flächen zugunsten von Wohn-, Misch- und Kerngebietsnutzung führt insgesamt zu einem Verlust an Gewerbe- und Industriefläche. Dies soll durch eine höhere bauliche Dichte und durch die Unterbringung der Betriebe in mehrgeschossigen Gebäuden ausgeglichen werden. Durch eine derartige Umstrukturierung kann die Arbeitsplatzdichte erheblich gesteigert werden. Wegen der Nähe zum Wohngebiet sollen möglichst arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt werden. Festgesetzt sind Flächenausweisungen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4. Für den überwiegenden Teil der beiden Gewerbegebiete nördlich Johann-Mohr-Straße ist eine Mindesthöhe von 15 m und eine maximale Gebäudehöhe von 23 m über Straßenniveau festgesetzt. Damit soll eine homogene Höhenentwicklung erreicht und Störungen des Stadtbildes durch unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden werden. Auf den mit „(A)“, „(A1)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sowie in den reinen und allgemeinen Wohngebieten

westlich des Friesenweges sind nur Dächer mit einer Neigung bis 23 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 30). Mit dieser Festsetzung soll die Dachlandschaft vom Gewerbe- und Wohngebiet vereinheitlicht und die Höhe der Dächer, bei der hohen Dichte, beschränkt werden.

Im nördlichen Bereich auf den im Plan mit „(A1)“ bezeichneten Flächen ist mit Rücksicht auf die angrenzende öffentliche Grünfläche und die nördlich daran anschließende Wohnbebauung eine Höhen- und Längenbeschränkung vorgesehen.

Auf den mit „(A1)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete darf die Baukörperlänge maximal 50 m betragen. Die zulässige Gebäudehöhe von 15 m über Straßenniveau darf für 50 v.H. der Gebäudelänge um maximal 8 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 31). Mit dieser Gebäudehöhenstaffelung in einem 10 m breiten Streifen wird die Ansicht von der Parkanlage aus reduziert. Die Baukörperlänge ist auf maximal 50 m reduziert worden, weil damit kleinteiligere Proportionen in der Architektur zur Parkanlage erreicht werden können. Ein 5 m breiter Abpflanzstreifen entlang der Parkanlage soll die Gewerbegrundstücke zusätzlich optisch abschirmen. Es wird angestrebt, durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen große Fassadenflächen zu gliedern und harte Konturen aufzulösen. Außerdem soll darauf geachtet werden, dass die Außenwände der zum öffentlichen und privaten Grün orientierten Fassaden vertikal gegliedert werden und eine Angleichung an die im Wohngebiet verwendeten Fassadenmaterialien erfolgt.

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Gewerbegebiete im Westen erfolgt über die Johann-Mohr-Straße; zusätzliche interne Erschließung der beiden Einzelflächen, die von der Größe und dem Bedarf der dort anzusiedelnden Betriebe abhängt, soll über private Erschließungsstraßen erfolgen.

In der Baurstraße sind im Bereich des Gewerbegebiets Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke soll über die nach Westen verlängerte Johann-Mohr-Straße erfolgen. Somit wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch Gewerbeverkehr für das nördlich der Bahnlinie befindliche Wohngebiet (außerhalb des Plangebiets) vermieden.

Beidseitig des Friesenwegs und westlich der Griegstraße sind Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe und Branchenzugehörigkeit vorhanden. Sie werden durch das ausgewiesene Gewerbegebiet in ihrem Bestand gesichert und erhalten gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Friesenweg selbst wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und ist entsprechend schon ausgebaut worden. Mit dem rechtwinkligen Anschluss an die Friedensallee wurde die Verkehrsanbindung für das anliegende Gewerbe erheblich verbessert.

Die sehr heterogene Bebauung westlich Friesenweg/Griegstraße, nördlich Behringstraße soll langfristig neu geordnet werden. Für alle Gewerbegrundstücke werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 ausgewiesen.

Entlang der Straßen Friesenweg und Griegstraße wird eine mindestens drei- und höchstens vier-, beziehungsweise maximal viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen soll der Straßenraum durch eine höhere Bebauung eingerahmt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist außerdem eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden. Entlang der Behringstraße ist eine maximale Sechsgeschossigkeit und im östlichen Bereich eine geschlossene Bauweise zulässig. Dies gilt auch für die zurückliegenden Flurstücke 2872 und 2873 der Gemarkung Othmarschen; für das an der Behringstraße vorhandene sechsgeschossige Gebäude ist eine gleich hohe Erweiterungsmöglichkeit nach Norden vorgesehen. Westlich davon wird südlich der öffentlichen Parkanlage eine Flächenausweisung mit einer Gebäudehöhe von maximal 10 m über Straßenniveau festgesetzt. Hier ist eine Stellplatzanlage mit vier Ebenen möglich. Dieses Parkhaus kann auch für den Erweiterungsbau genutzt werden. Eine Erschließung von der Kehre Johann-Mohr-Straße ist bereits vorhanden. Für die rückwärtigen Grundstücke westlich des Friesenweges bzw. der Griegstraße wird eine Gebäudehöhe von 15 m bzw. 12 m über Straßenniveau als Höchstmaß ausgewiesen. Die nördlichen Baugrenzen auf dem Flurstück 2864 wahren zur Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 10 m. Dies entspricht nicht dem Gebäudebestand, der sich z.T. direkt an der Grundstücksgrenze oder einem geringeren Abstand von ihr befindet. Ziel der Höhenbegrenzung ist es, zur Neubebauung im angrenzenden Mischgebiet eine gute Belichtungs- und Besonnungssituation zu erreichen. Dies gilt insbesondere, wenn im Mischgebiet zulässige Wohnungen entstehen würden. Die vorhandenen Gewerbegebäude haben lediglich Bestandsschutz.

Der vorhandene, auf den Flurstücken 1913 und 2873 der Gemarkung Othmarschen gelegene Teich wird überplant, um eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der dem Teich auf 3 Seiten umgebende und das Landschaftsbild prägende Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Ausweisung des Teiches als Wasserfläche ist nicht durchsetzbar, da es sich bei dem als Betonwanne ausgebildeten ehemaligen Feuerlöschteich um eine Anlage handelt, die nicht dem Schutz des Wasserrechts unterliegt. Die Durchsetzung des Erhalts allein nach dem Naturschutzrecht mit dem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu begründen, würde die damit verbundenen erheblichen Einschränkungen der gewerblichen Nutzung nicht rechtfertigen.

Östlich des Friesenwegs sichert der Bebauungsplan den vorhandenen Gewerbehof auf dem Flurstück 2829 der Gemarkung Othmarschen durch zwei- bis fünfgeschossige Baukörperausweisungen ab. Auch hier ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Lediglich der eingeschossige Bestand am Friesenweg erhält durch die maximal viergeschossige, 15 m tiefe Baukörperausweisung Erweiterungsmöglichkeiten. Die Geschossigkeit nimmt Bezug zur angrenzenden nördlichen Bebauung.

Um die Wohnqualität und die Erholungsfunktion der Parkanlage zu sichern, ist es erforderlich, die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten zu beschränken. Auf den mit „(A)“, „(A1)“, „(F)“, „(G)“ und „(H)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Damit sollen in einer Zone von ca. 70 m zu den Wohngebieten insbesondere Lärm- und Geruchsbelästigungen für die Anwohner ausgeschlossen werden. Vorhandene Betriebe, die nicht unter diese Kategorie fallen, haben lediglich Bestandsschutz.

In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1). Der Ausschluss der nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten arbeitsplatzintensiven Nutzungen entgegen wirken. Nutzungen, wie Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, dass die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen.

Zur Sicherung gewerblicher Bauflächen werden weitere Regelungen getroffen: In den Gewerbegebieten mit Ausnahme der mit „(D)“ bezeichneten Fläche sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass das vorhandene bzw. neu anzusiedelnde arbeitsplatzintensive Gewerbe nicht durch stark flächenbeanspruchende Freizeiteinrichtungen verdrängt wird, was mit städtebaulich nicht gewollten Veränderungen des Gebietscharakters verbunden wäre. Die mit „(D)“ bezeichnete Gewerbefläche östlich Friesenweg wird von dieser Festsetzung ausgenommen, weil der hier (Flurstück 2829 der Gemarkung Othmarschen) bereits vorhandene Sport- und Fitnessbetrieb in seiner Existenz nicht gefährdet werden soll. Die Möglichkeit Sport- und Fitnessbetriebe u.a. für Arbeitnehmer des Gewerbegebiets anzubieten, wird auf einem geringen Anteil der gesamten Gewerbegebietsausweisung damit beschränkt.

Auf den mit „(A)“, „(A1)“, „(B)“ und „(F)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit dieser Festsetzung soll eine Einschränkung bzw. Verdrängung des arbeitsplatzintensiven Gewerbes verhindert werden. Beim Einzelhandel werden lediglich eigenständige Betriebe ausgeschlossen, die nicht untergeordneter Teil eines sonstigen Gewerbebetriebes sind.

Auf den mit „(A)“, „(A1)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in räumlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Einschränkung ist erforderlich, um eine Unterwanderung der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nördlich Johann-Mohr-Straße durch typische Kerngebietsnutzungen zu verhindern. Die Gefahr der Veränderung des Gebietscharakters ist hier besonders groß, weil ein größeres Kerngebiet südlich Johann-Mohr-Straße unmittelbar angrenzt. Zugleich wird klargestellt, dass hiervon ausschließlich selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8 Absatz 2 Nummer 2 Baunutzungsverordnung in den Gewerbegebieten von der Einschränkung betroffen sind.

5.5 Kerngebiet

Im Südwesten des Plangebiets an der Behringstraße setzt der Bebauungsplan vier- bis siebengeschossiges, bzw. vier- bis achtgeschossiges Kerngebiet als Flächenausweisungen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 bzw. 3,3, sowie für die westliche Teilfläche eine maximale Gebäudehöhe von 25 m und für die östliche Teilfläche entlang der Behringstraße eine maximale Traufhöhe von 25 m über Straßenniveau fest. Der Standort ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn bzw. einer Autobahnzufahrt und der Lage an einer Haupteinfallsstraße zur City für Kerngebietsnutzungen besonders geeignet. Gegenüber dem Hochhaus des Altonaer Krankenhauses (außerhalb des Plangebiets) ist eine hohe dichte Bebauung aus städtebaulichen Gründen angemessen. Der breite Straßenraum der Behringstraße soll durch eine entsprechende Gebäudehöhe gefasst werden. Innerhalb eines 40 m tiefen Streifens entlang der Behringstraße sind westlich Johann-Mohr-Straße vier bis sieben Geschosse als Mindest- und Höchstmaß zulässig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m, die sich an dem bereits vorhandenen Kinoneubau orientiert. Östlich der Johann-Mohr-Straße sind vier bis acht Geschosse als Mindest- und Höchstmaß mit einer max. Traufhöhe von 25 m zulässig. Die Festsetzung ist erfolgt, um entlang der Magistrale Behringstraße eine mindestens viergeschossige Randbebauung sicherzustellen. Auf den hinteren Bauflächen sind sieben Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

An der Behringstraße sind für die westliche Fläche Gehwegüberfahrten ausgeschlossen; dies ist durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt erforderlich, somit sollen unfallträchtige Situationen bzw. Staus verhindert werden. Der Anschluss der Grundstücke soll über die Johann-Mohr-Straße bzw. Baurstraße erfolgen.

Auf der Kerngebietsfläche östlich der Johann-Mohr-Straße kann zur Behringstraße eine Überschreitung der Baugrenze von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge betragen (Vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung ermöglicht eine Gestaltung der langen Straßenansicht zur Behringstraße, z.B. wellenförmig im Grundriss. Auf dem Flurstück 2788 der Gemarkung Othmarschen, westlich der Johann-Mohr-Straße, ist auf diese Festsetzung verzichtet worden, weil sonst der Charakter einer privaten Grünfläche auf Grund mangelnder Größe nicht mehr gewährleistet wäre.

Nordwestlich der Ecke Friesenweg / Friedensallee wird fünf- und sechsgeschossiges Kerngebiet mit einer GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0 festgesetzt. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig. Die ausgewiesene Bebauung ist im Rahmen der Planaufstellung bereits realisiert worden und markiert den Zugang zum Wohngebiet. Da die beiden untersten Vollgeschosse durch die umliegenden Verkehrswege besonders durch Immissionen belastet sind, werden die Wohnungen erst ab dem 3. Vollgeschoss für allgemein zulässig erklärt.

Auf der Ostseite des Friesenweges wird für das Flurstück 846 der Gemarkung Othmarschen Kerngebiet in vier- bzw. sechsgeschossiger Bauweise, mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 festgesetzt. Zusammen mit der nordwestlichen Ausweisung wird ein Eingangstor zum Friesenweg und der dahinter liegenden Wohnbebauung markiert. Das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen des Planverfahrens realisiert.

Auf den mit „(C)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Vergnügungsstätten unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Aufgrund der direkten räumlichen Zuordnung zu einem Wohngebiet, mit Rücksicht auf die Wohnruhe und um eine Verdrängung der städtebaulich gewünschten Nutzungen, wie z.B. die für die Versorgung der Anwohner notwendigen Läden, zu verhindern, ist diese Festsetzung getroffen worden. Nutzungen wie Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, ergeben in ihrer Addition zudem eine Gefährdung der weiteren städtebaulichen Zielsetzung, arbeitsplatzintensive Nachfolgenutzungen für den ehemaligen Industriestandort anzusiedeln.

In den Kerngebieten sind mit Ausnahme der mit „(C)“ bezeichneten Fläche Einkaufszentren und großflächige Handels- oder Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Diese

Festsetzung ist erfolgt, um nachteilige Auswirkungen auf die räumlich benachbarten Zentren Ottensen / Altona, Groß Flottbek und Bahrenfeld zu unterbinden. Es soll verhindert werden, dass durch Einzelhandelsnutzungen auf den verkehrsgünstig gelegenen Flächen den Zentren Kaufkraft entzogen wird. Großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort würden sich auf das System der zentralen Standorte nicht nur unwesentlich auswirken, d.h. sie würden diese in Frage stellen und damit auch die städtebauliche Ordnung in Frage stellen. Für das während der Planaufstellung genehmigte und zwischenzeitlich realisierte Kinozentrum mit Einzelhandel wurde trotz einer Geschossfläche oberhalb von 1.200 m² („Vermutungsgrenze“ nach § 11 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung) eine Zentrenschädigung noch nicht gesehen und durch einen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer sichergestellt, dass auf dem Grundstück keine weiteren Einzelhandelsflächen entstehen und kein Ausbau zu einem Einkaufszentrum betrieben wird. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche im Eckbereich Friedensallee / Friesenweg wurde ein Einzelhandelsbetrieb realisiert, der eine verbrauchernahe Versorgung des neuen Wohngebiets am Johann-Mohr-Weg mit Gütern des täglichen Lebens gewährleistet.

5.6 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, werden in Teilbereichen über- und unterschritten. In den Kerngebieten wird die Obergrenze der GRZ von 1,0 mit 0,8 unterschritten, weil die Versiegelung der Grundstücke in Grenzen gehalten werden soll. In den Kerngebietsflächen und auf den mit „(A)“, „(A1)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um 25 v.H. bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 13). Für Tiefgaragen sind auf den bezeichneten Kerngebietsflächen ausnahmsweise Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, weil hier die Möglichkeit besteht, durch Erdaufdeckung eine Grüngestaltung vorzunehmen.

Die Festsetzung von vier bis sieben Geschossen und die maximale Gebäudehöhe von 25 m an der Behringstraße (Flurstücke 2788 bis 2790) ist zur Fassung der breit dimensionierten Hauptverkehrsstraße städtebaulich erforderlich. Die vier- bis achtgeschossige Ausweisung mit einer GFZ von 3,3 auf den Flurstücken 2945, 2944 und 2931 der Gemarkung Othmarschen korrespondiert mit dem gegenüberliegenden, aber deutlich von der Behringstraße abgerückten Krankenhaus mit 21 Geschossen. Die geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen zur Behringstraße ausgeglichen.

Mit der Festsetzung von sechs Geschossen am Friesenweg / Ecke Friedensallee wird die Eingangssituation zum Wohngebiet städtebaulich hervorgehoben und der unmittelbaren Nähe zum Schnellbahn-Haltepunkt Bahrenfeld Rechnung getragen.

Im Gewerbegebiet, welches von der Behringstraße / Johann-Mohr-Straße erschlossen wird, sind Gebäudehöhen von 15 m bis 23 m als Mindest- und Höchstmaß über Straßenniveau festgesetzt. Die Gebäudehöhe als Mindestmaß von 15 m ist festgesetzt, um den Flächenverbrauch für neue Gewerbegebiete durch Anordnung von "gestapeltem Gewerbe" in Grenzen zu halten. Das Höchstmaß von 23 m Gebäudehöhe geht auf das angrenzende Kerngebiet und das Wohngebiet ein. Die Ausweisung im vorhandenen Gewerbegebiet orientiert sich am Bestand und geht in der Geschossigkeit und Gliederung insbesondere auf den Straßenraum ein. An der breit dimensionierten Behringstraße ist deshalb eine Sechsgeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, während im Bereich Griegstraße und Friesenweg eine Drei- bis Viergeschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß vorgesehen ist. Die Drei- bis Viergeschossigkeit am Friesenweg soll mit seiner Gebäudehöhe als Mindestmaß die vorhandene Dreigeschossigkeit auf der Ostseite aufnehmen. Die maximal viergeschossige Ausweisung am Friesenweg / Griegstraße nimmt die Höhe des erhaltenswerten Bestandes auf. Die Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich des Gewerbegebiets gehen mit 12 m und 15 m auf den Bestand ein. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 12 m nimmt außerdem Rücksicht auf das nördlich angrenzende Mischgebiet und gewährleistet eine ausreichende Besonnung der dort zulässigen Wohnungen.

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet westlich des Friesenwegs wird die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Bereich der Geschossflächenzahl von 1,2 mit 1,6 überschritten. Dieses ist begründet mit der besonderen Lage im 300 m-Einzugsbereich der S-Bahnstation Bahrenfeld und der guten Einbindung in das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Die städtebauliche Struktur orientiert sich mit der überwiegenden Viergeschossigkeit an den im Umfeld (außerhalb des Plangebiets) vorhandenen Gebäudebeständen (z.B. Friedrich-Ebert-Hof). Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 der BauNVO ist vertretbar, weil gesunde Wohnverhältnisse durch angrenzende Freiflächen gewährleistet sind.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in den Blockinnenbereichen ebenerdige Stellplätze unzulässig (siehe § 2 Nummer 11 und Ziffer 5.8). Diese Festsetzung ist getroffen worden, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen und eine ausreichende Freiflächengestaltung zu erreichen.

Im Plangebiet sind überwiegend Flächenausweisungen vorgenommen worden, um Spielräume für spätere Baukörperanordnungen zu gewährleisten.

5.7 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Für das Gebäude im Eckbereich Friesenweg / Griegstraße (Flurstück 2870 der Gemarkung Othmarschen) wird ein Erhaltungsbereich festgesetzt, weil es von geschichtlicher und architektonischer Bedeutung ist. Das dreigeschossige Gebäude wurde 1924 als Kontorhaus für die damals schon bestehende "Sternwoll-Spinnerei Bahrenfeld" errichtet. Es ist damit Zeugnis der industriellen Entwicklung, die im Bereich Bahrenfeld/Ottensen um die Jahrhundertwende erfolgte. Der Backsteinbau mit großem Mansardendach weist auf Stilelemente des Heimatstils hin: Kleinteilig gegliederte Sprossenfenster, handwerklich verarbeitete Mauerwerkdetails und gemauerte Giebelgauben. Die heute noch vorhandene Tordurchfahrt diente als Haupteingang des Fabrikkomplexes und gleichzeitig als Durchfahrt für eine Industriebahn-Erschließung. Die Gleise sind heute noch sichtbar. Das gesamte Gelände der "Sternwoll-Spinnerei Bahrenfeld" bestand aus zahlreichen Gebäuden (Färberei, Zwirnerei, Lagergebäuden, Verspinnerei und Spinnsälen). Diese Gebäude sind nur noch vereinzelt vorhanden und werden heute anderweitig genutzt. Das gesamte Industriegelände der ehemaligen Sternwoll-Spinnerei Bahrenfeld erstreckte sich westwärts bis über die heute noch vorhandene Teichanlage hinaus. Der Teich diente u.a. als Feuerlöschteich für das Fabrikgelände.

5.8 Stellplätze

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in den Blockinnenbereichen ebenerdige Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Wegen der hohen Bebauungsdichte ist es erforderlich, diese Flächen ausschließlich für notwendige Kinderspiel- und Freizeitnutzungen vorzuhalten. Die nachzuweisenden Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Westlich des Friesenweges kann in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um 90 vom Hundert (v.H.) überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 12). Damit wird eine Tiefgaragenbebauung bis zu 75 v.H. der Grundstücksflächen zugelassen, aber dennoch eine ausreichende Freiflächengestaltung gewährleistet.

Auch für die übrigen Neubauflächen in den Gewerbe- und Kerngebieten wird eine besondere städtebauliche Qualität, wie sie in der Bezeichnung "Gewerbepark" zum Ausdruck kommt, angestrebt. Das bedeutet die Unterbringung eines Großteils der Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkhäusern, um ausreichend Platz für Begrünungsmaßnahmen auf den Freiflächen zu erhalten. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die nachfolgende Festsetzung getroffen. Auf den Kerngebietsflächen und auf den mit "(A)", "(A1)" und "(B)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um 25 v.H. bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 13).

5.9 Grünflächen

5.9.1 Öffentliche Grünflächen

Für die örtliche Grünversorgung setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Parkanlage fest, die die außerhalb des Plangebiets gelegene Grünanlagen von überörtlicher Bedeutung durch Fußwege (Elbufer im Süden und Volkspark im Norden) miteinander verbindet. Grundprinzip des Grünkonzepts ist die Herstellung von Grünverbindungen von der Behringstraße und den südlich angrenzenden Grünflächen am Altonaer Krankenhaus zum S-Bahn-Haltepunkt Bahrenfeld und zu den Sportanlagen, den Spielplätzen und der Parkanlage nördlich der S-Bahn. Der Schnittpunkt dieser Grünverbindungen ist im Rahmen des Planverfahrens zu einem zentralen grünen Raum gestaltet worden. Auf einer Teilfläche der im Nordwesten des Plangebiets ausgewiesenen Parkanlage sieht der Plan als unverbindliche Vormerkung ein Regenrückhaltebecken vor. Um den Bedarf an öffentlichen Spielplätzen abzusichern, werden innerhalb der Parkanlage zwei Flächen für Spielplätze in einer Größenordnung von zusammen rd. 3.000 m² festgesetzt. Für die geplante Kindertagesstätte sind damit Möglichkeiten gegeben, die öffentlichen Spielplätze mit zu benutzen.

5.9.2 Private Grünflächen

Die Privaten Grünflächen sind zu mindestens 30 v.H der Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 25). Private Grünflächen an der Behringstraße, südlich

des allgemeinen Wohngebiets, an der Friedensallee und innerhalb des Gewerbegebiets sollen das System der öffentlichen Grünflächen ergänzen. Durch die festgesetzte Bepflanzung soll optisch der Eindruck von zusammenhängenden parkähnlichen Grünbereichen entstehen, die zur Aufwertung der Wohn-, Gewerbe- und Kerngebieten beitragen.

Eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Einzelbäume wird am Friesenweg festgesetzt, um die Eingangssituation des Wohngebiets zu betonen; die Straßeneinmündung des Johann-Mohr-Weges soll durch die Pflanzung von Großbäumen räumlich gefasst werden. Zwischen Wohn- und Mischgebiet wird ein etwa 5 m breiter Streifen als Trenngrün ausgewiesen.

An der Friedensallee wird auf dem Flurstück 846 der Gemarkung Othmarschen, der das Landschaftsbild prägende Baumbestand durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche gesichert. Damit verbleibt eine Abschirmung zum östlich angrenzenden Wohngebiet.

Zwischen den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen ist in Verlängerung der Johann-Mohr-Straße nach Norden eine private Grünfläche festgesetzt. Diese "grüne Mitte" schließt an die nördlich angrenzende öffentliche Parkanlage an und soll so gestaltet werden, dass sie für die hier Beschäftigten auch als Erholungsfläche nutzbar ist. Hier soll eine Baumallee entstehen, die durch Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt ist.

Entlang der Behringstraße (Flurstücke 2788, 2931 und 2945 der Gemarkung Othmarschen) werden zwei bis zu 11 m breite private Grünflächen ausgewiesen. Damit werden die in der Behringstraße zwischen Hohenzollernring und Autobahn vorhandenen, das Stadtbild prägenden Vorgärten im Plangebiet fortgesetzt und die hier vorhandenen Grünflächen gesichert. Im Bereich der privaten Grünfläche östlich Johann-Mohr-Straße sind Überschreitungen der Baugrenze aus dem Kerngebiet möglich (siehe auch § 2 Nummer 14 und Ziffer 5.5).

5.10 Straßenverkehrsflächen

Dem von der Behringstraße, Griegstraße, Friedensallee und Baurstraße begrenzten Plangebiet fehlt eine innere Erschließung. Um das neu geplante Wohngebiet an das vorhandene öffentliche Straßennetz anzubinden und die Erschließung der anliegenden Gewerbegebiete, insbesondere des neu gebauten Gewerbehofes zu gewährleisten, wird der Friesenweg als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Ausbau der ursprünglichen Privatstraße auf eine überwiegende Breite der Straßenverkehrsflächen

von 15 m sowie die Anbindung an die Griegstraße und die Friedensallee ist mittlerweile abgeschlossen. In einem Teilbereich sind 15,5 m Straßenbreite ausgewiesen, weil Baumbestand durch eine Straßenverschwenkung berücksichtigt werden soll. In Zusammenhang mit der direkten Anbindung des Friesenwegs an die Friedensallee wurde das Niveau der Friedensallee im Bereich der ehemaligen Güterbahnbrücke geringfügig angehoben. Die bisherige Rampe zur Erschließung des Friesenweges konnte somit entfallen.

Das Wohngebiet südlich der Bahntrasse erhält eine zentral gelegene Erschließung, die vom Friesenweg abgeht und auch entsprechend im Rahmen des Planverfahrens fertig gestellt wurde. Diese Straße (Johann-Mohr-Weg) wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist mit einer Breite von 11 m bzw. 14,5 m so dimensioniert, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden können. In der Mitte des Quartiers ist ein Platzbereich mit einer Breite von 32 m als Treffpunkt für die Anwohner ausgewiesen. Die Kehren am Straßenende und im Bereich des Kindertagesheimes, mit einer jeweils 21 m breiten Straßenverkehrsfläche erhalten ebenfalls eine platzartige Ausbildung. Für die Erschließung des Kindertagesheims ist ein befahrbarer Wohnweg mit Parkstreifen in einer Breite von insgesamt 7 m erforderlich.

Entsprechend der angestrebten hohen städtebaulichen Qualität des Wohngebiets sind an die Gestaltung der Straße besondere Anforderungen z.B. im Hinblick auf die Begrünung zu stellen. So sind straßenbegleitende, durchgehende Baumreihen angepflanzt worden. Es ist nur eine einseitige Erschließung des Wohngebiets vorgesehen, weil nur damit eine Trennung von Wohn- und Gewerbeverkehr möglich ist. Um dennoch in Notfällen eine zweite Zufahrt zum Wohngebiet zu gewährleisten, wird ein Fahrrecht für Feuerwehr-, Rettungswagen und Kraftfahrzeuge festgesetzt, das durch die südlich an das Wohngebiet angrenzende öffentliche und private Grünfläche bis zur Johann-Mohr-Straße verläuft.

Die Johann-Mohr-Straße, die der Erschließung des neu ausgewiesenen Kern- und Gewerbegebiets dient, wird entsprechend des zwischenzeitlich vollzogenen Ausbaus als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breiten von 13,5 m bis 16,5 m festgesetzt. Der südliche Straßenabschnitt an der Einmündung in die Behringstraße wird auf seiner Ostseite erweitert bzw. begradigt. Dies ist erforderlich, weil eine zweite Zufahrtsspur für den morgendlich in das Gewerbegebiet zufließenden Verkehr eingerichtet werden muss. Die Straßenerweiterung geht zu Lasten des Flurstücks 2931 der Gemarkung Othmarschen. Ansonsten erhält die Straße zusätzlich eine Anbindung nach Westen an die Baurstraße.

Zu Lasten von vorhandenen Kerngebietsflächen wird auf dem Flurstück 2946 und 2947 der Gemarkung Othmarschen ein ca. 6-7 m breiter Grundstücksstreifen als öffentliche

Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie soll ausnahmslos Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein. Damit wird eine fußläufige Verbindung zwischen S-Bahn-Haltepunkt, Wohngebiet und Behringstraße hergestellt, die u.a. auch von Anwohnern beidseitig der Behringstraße sowie Schulkindern genutzt werden kann. Statt einer öffentlichen Verkehrsfläche war ursprünglich die Festsetzung einer Parkanlage, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen. Dies wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert, um die Umsetzung dieser wichtigen Wegeverbindung für die Öffentlichkeit auf jetzigem Privatgrund zu erleichtern und auch aus Sicherheitsgründen eine Beleuchtung vorzusehen.

Für die Behringstraße wird zwischen Baurstraße und Johann-Mohr-Straße eine Straßenerweiterung von ca. 2,5 m Breite festgesetzt. Dies ist für den Fall vorgesehen, dass im weiteren Straßenverlauf ein verkehrsintensives Vorhaben realisiert wird und im Zusammenhang damit eine weitere Fahrspur zur Autobahnzufahrt eingerichtet werden muss. Im Bereich der Busbucht auf der Nordseite der Behringstraße wird deswegen eine Optionsfläche in Breite einer Fahrspur von 3,25 m vorgehalten.

Für die Erschließung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 10). Dabei handelt es sich um die großflächig ausgewiesenen Gewerbegebiete westlich des Friesenwegs.

Gehwegüberfahrten im nördlichen Teil der Baurstraße sowie im westlichen Abschnitt der Behringstraße zwischen Baurstraße und Johann-Mohr-Straße sind ausgeschlossen. An der Behringstraße ist dies erforderlich, um den Verkehrsfluss im Zufahrtsbereich der Autobahn nicht zu behindern. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt über die Johann-Mohr-Straße. Die Baurstraße soll möglichst nicht durch Gewerbeverkehr belastet werden, da sie im Norden (außerhalb des Plangebiets) in ein Wohngebiet mündet. Aus diesem Grunde soll der Verkehr aus dem Gewerbe- und Kerngebiet nur nach Süden in die Baurstraße abfließen. Im südlichen Abschnitt der Baurstraße sind Gehwegüberfahrten zulässig, da das hier entstandene Multiplexkino über eine angemessene Vorfahrt verfügen muss.

Die im Jahre 1997 durchgeführte Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

Die Anbindung der Johann-Mohr-Straße an die Baurstraße ist notwendig, damit im Falle einer Sperrung der Einmündung Johann-Mohr-Straße/Behringstraße eine zweite An- und Abfahrt für die mit „(A)“, „(A1)“ und „(B)“ bezeichneten Gewerbe- und für die Kerngebietsflächen zur Verfügung steht. Auf der Grundlage der Prognose des Verkehrsaufkommens für dieses Gewerbegebiet und für das neu ausgewiesene

Kerngebiet westlich der Johann-Mohr-Straße muss davon ausgegangen werden, dass zur Spitzenstunde am Nachmittag besonders für Linksabbieger aus der Johann-Mohr-Straße in die Behringstraße mit größerem Rückstau in das Gewerbegebiet zu rechnen ist. Gleichmaßen sind Schwierigkeiten in den Spitzenstunden am Morgen für den zufließenden Verkehr im Bereich Behringstraße abzusehen. Dies bedeutet, dass im Zusammenhang mit den Neubauvorhaben im Südwesten des Plangebiets bauliche und signaltechnische Veränderungen in der Behringstraße, Johann-Mohr-Straße und Baurstraße notwendig sind, um den künftig zu erwartenden Verkehr abzuwickeln.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Einrichtung eines zweiten Linksabbiegestreifens in der Behringstraße vor der Einmündung Johann-Mohr-Straße, Verlegung der Bushaltestelle von der Einmündung Paul-Ehrlich-Straße hinter den Fußgängerüberweg an der Johann-Mohr-Straße und Einrichtung als Busbucht, Einrichtung einer Geradeausspur anstelle der alten Busbucht und entsprechende Umlegung des Fußwegs, Anpassung der Mittelinseln und der Signalanlage; Verbreiterung der Johann-Mohr-Straße nach Osten für einen zweiten Fahrstreifen; Signalisierung der Einmündung Baurstraße mit vierspurigem Ausbau der Nordfahrbahn Behringstraße zwischen BAB A7, Ostrampe und Baurstraße. Der Wohngebietsverkehr wird zu jeweils einem Drittel auf die Pfitznerstraße (Richtung Westen), auf die Friedensallee (Richtung Osten) und auf die Behringstraße (Richtung Osten) verteilt. Für die Anbindung des Friesenweges an die Friedensallee wurde eine Lichtsignalanlage eingerichtet, um die Sicherheit der Fußgänger zu erhöhen.

Die beiden vorhandenen S-Bahnbrücken über der Baurstraße und der Friedensallee sind entsprechend dem Bestand festgesetzt.

5.11 Bahnanlage

Die an der nördlichen Plangrenze verlaufende zweigleisige Schnellbahn-Trasse (Wedel/ Poppenbüttel) wird bestandsgemäß nachrichtlich in den Plan übernommen. Entlang der Bahntrasse soll eine öffentliche Wegeverbindung (Gehrecht) neu angelegt werden. Wegen des vorhandenen Höhenunterschieds innerhalb des Geländes von 9 m verlaufen die Gleise im Osten des Plangebiets in etwa auf einer Höhe mit dem Fußweg, im Westen entsprechend oberhalb davon. Die vorhandene Bepflanzung des Bahndamms dient der optischen Abschirmung zwischen dem Wohngebiet und der Bahnanlage. Wegen ihrer besonderen Bedeutung sollte sie erhalten werden, sofern betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.

5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / vorhandene Leitungen

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 15). Mit der Festlegung von bis zu 4 m breiten Gehwegen südlich der S-Bahnlinie soll eine vom Straßenverkehr unabhängige fußläufige Verbindung zwischen dem S-Bahnhaltepunkt und der öffentlichen Parkanlage ermöglicht werden. Um diese Wegeverbindung mit der zentralen Erschließungsstraße des Wohngebiets (Johann-Mohr-Weg) verbinden zu können, sind drei weitere Gehwege zwischen den Bauflächen festgesetzt. Die Gehrechte wurden im Rahmen des Planverfahrens bereits realisiert.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg und eine Notüberfahrt als Verbindung zwischen der Wohngebiets- und der Gewerbegebietserschließung sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten; ferner die Befugnis für Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 16). Im Bereich des 7 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts über die Flurstücke 2742 und 2743 der Gemarkung Othmarschen ist eine fußläufige Durchquerung des Gewerbegebiets beabsichtigt. Auf derselben Trasse, die in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen ist, soll eine Notüberfahrt für den Kraftfahrzeugverkehr, Feuerwehr- und Rettungswagen hergerichtet werden. Da aus Verkehrsberuhigungsgründen das ca. 500 - 600 Wohneinheiten umfassende Wohnquartier nur einseitig an den Friesenweg angebunden ist, soll innerhalb der Parkanlage für Notfälle eine Überfahrt in Richtung Johann-Mohr-Straße/Behringstraße ermöglicht werden.

Im Zusammenhang mit der Notüberfahrt wird auch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Hamburger Stadtentwässerung festgesetzt, um das Wohnquartier an das Mischwassersiel in der Johann-Mohr-Straße anzuschließen. Die Notüberfahrt soll als nur in Notsituationen befahrbare Trasse angelegt werden; sie ist ansonsten für den Fahrverkehr gesperrt. Ihre Gestaltung soll sich mit dem wasser- und luftdurchlässigen Material in das Grünkonzept einpassen. Das Leitungsrecht dient der Ver- und Entsorgung des Gebiets bzw. der Verbindung von Wohn- und Gewerbegebiet.

Im Bereich der südöstlichen Grünverbindung zwischen Johann-Mohr-Straße und Wohngebiet verlaufen ein Mischwassersiel der Hamburger Stadtentwässerung und eine Fernwärmeleitung der Vattenfall AG.

5.13 Lärmschutz

Eine im August 1997 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung ergab, dass aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Friedensallee und des S-Bahn-Betriebs Lärmschutzmaßnahmen für die davon betroffenen Wohnbauflächen westlich des Friesenwegs und für die Kerngebietsflächen an der Friedensallee erforderlich sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wälle oder Wände) können aus Platzmangel sowie aus stadtbildgestalterischen Gründen wegen der Belegenheit von Flurstücken und auch wegen eines für die Obergeschosse der Gebäude nicht zu erreichenden Lärmschutzes nicht getroffen werden. Auf Grund der gegebenen Situation kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Entlang der Bahnanlagen sind in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie in den Kerngebieten an der Friedensallee die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume 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 17). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) in der jeweils geltenden Fassung nicht berührt, nach der Gebäude einen ausreichenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben müssen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. 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.

5.14 Oberflächenentwässerung

Für das neu geplante Wohngebiet westlich Friesenweg soll auf den Bau von Regensielen verzichtet und das anfallende Oberflächenwasser über offene Gräben/Mulden einem öffentlichem Rückhaltebecken zugeleitet werden, das in der westlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage bereits angelegt wurde. Für den östlichen neu ausgewiesenen Wohngebietsteil ist auch eine Versickerung des Regenwassers möglich.

Mit der Aufteilung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in offenen Entwässerungsgräben wird der Abfluss verlangsamt; das Niederschlagswasser kann teilweise versickern und verdunsten; Verschmutzungen werden zurückgehalten und abgebaut. Zudem entsteht zusätzlicher Lebensraum für die Pflanzen und Tiere. Der Flächenbedarf ist als vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich im Plan

gekennzeichnet. Die verbindliche Festlegung erfolgt in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Zulassungsverfahren.

5.15 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.15.1 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

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

Für die Bäume, die aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere Funktion für das Orts- und Landschaftsbild haben, wurden Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt. Es handelt sich überwiegend um Bäume die das Straßenbild (Griegstraße und Friesenweg) prägen.

Auf Grund der nördlich und westlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage und der Gemeinbedarfsfläche sind 5 m bzw. 10 m breite Anpflanzgebote zum Schutz dieser empfindlichen Nutzungen ausgewiesen. Das 10 m breite Anpflanzgebot beginnt erst südlich der Flurstücke 2615 und 2622 der Gemarkung Othmarschen, weil dieser Bereich als private Erschließungsstraße dient. Außerdem ist an der Nordgrenze der Flurstücke 2872 und 2867 der Gemarkung Othmarschen eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit der Festsetzung wird eine räumliche Gliederung des großflächigen Gewerbegebiets durch Begrünung angestrebt.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. 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 18). Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine optimale, stadtökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung, so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 19). Der Bebauungsplan setzt Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest. Hervorzuheben sind insbesondere die wertvollen Altbaumbestände an der Friedensallee (Flurstücke 844 und 846) und der Griegstraße (Flurstück 830) sowie nördlich der Behringstraße auf den Flurstücken 1913 und 2873 der Gemarkung Othmarschen. Diese Bäume tragen wesentlich zur räumlichen Gliederung und landschaftlichen Gestaltung innerhalb des Plangebiets bei. Die festgesetzten Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des betroffenen Stadtquartiers zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen liegt begründet im Erfordernis der Erhaltung der Vitalität des Bestandes. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes eines Baumes führen zu einer nachhaltigen Veränderung der Vitalität. Auf diese Weise soll eine optimale, stadtoökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushalts erreicht werden. Straßenbäume dienen in besonderem Maße der Verbesserung des Mikroklimas und der Strahlungsbilanz. Durch die Filterung von Stäuben reinigen sie die Luft.

In den Wohn- und Mischgebieten sind mindestens 30 v.H. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 20).

In den Kern- und Gewerbegebieten sind mindestens 15 v.H. der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; für je 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 21).

In den Kerngebieten ist entlang der Straßenverkehrsflächen je 12 m Straßenlänge ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 22). Die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, hier insbesondere den Kulturfolgern, entsprechende Lebensraumpotentiale, wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Durch die Festsetzung der Pflanzung von Bäumen wird das Stadtbild dieses städtebaulichen Verdichtungsraumes großzügiger gestaltet und aufgewertet.

In den an den Bahndamm angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebieten südlich des Gehrechts ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze alle 10 m ein großkroniger

Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 23). Hiermit soll erreicht werden, dass der geplante Fuß- und Radweg durch eine Baumreihe begleitet wird.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Sichtschutzpflanzungen anzulegen; auf 10 v.H. der Fläche sind großkronige Bäume und auf 90 v.H. der Fläche Sträucher zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 24). Die Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Einbindung und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten und ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen ermöglichen. Eine dichte Sichtschutzpflanzung ist notwendig, um die in der Regel großflächigen Außenwände der Gewerbegebäude abzuschirmen.

Die privaten Grünflächen sind zu mindestens 30 v.H. der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 25). Diese Festsetzung dient dem Ziel, die privaten Grünflächen zu gestalten und ökologisch aufzuwerten.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen (vgl. § 2 Nummer 26). Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Hierdurch wird eine Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sowie des Kleinklimas erreicht. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt dieses Planungsraums und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in das Stadt- und Landschaftsbild ein. So dienen die Hecken z.B. den Vögeln als wertvollen Lebensraum. Außerdem wird eine optische Auflockerung der Stellplatzflächen erreicht.

Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 27). Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen einen wesentlichen Anteil der Freiflächen dieser Grundstücke darstellen, sind sie aus landschaftsgestalterischen und stadtökologischen Gründen mit einer mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. In Bereichen, wo Bäume angepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 12 m³ betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Tiefgarage soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen führen und die Wohnumfeldsituation verbessern. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der

Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst. Durch eine intensive Tiefgaragenbegrünung von 50 cm bis 100 cm Bodensubstrat mit entsprechender Vegetationsdecke werden alle positiven Effekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die bereits durch eine extensive Dachbegrünung erzielt werden können, noch wesentlich vergrößert.

Die den Grünflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie den Grünflächen zugewandte fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 28). Nicht durch Fenster gegliederte Fassaden sollen aus gestalterischen Gründen und zur besseren Einbindung gegenüber der Parkanlage begrünt werden. Diese Begrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Wände stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere (z.B. Insekten und Vögel) in der Stadt dar.

5.15.2 Schutz des Bodens und des Wassers

In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten, auf der Fläche für den Gemeinbedarf, sowie auf den privaten Grünflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze mit Ausnahme von Rampen zu Tiefgaragen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 29). Eine Verminderung der Bodenversiegelung soll über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Die Folgen sind hoher und schneller Abfluss in die Kanalisation, Hochwasserereignisse, Senkung des Grundwasserspiegels, Verschlechterung des Kleinklimas und Verödung von Stadträumen. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser in den Untergrund sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind geeignet:

Schotterrasen, Kies-, Splittdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Porensteine. Darüber hinaus können mit weiteren Materialien durch eine entsprechende Verlegungsart weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden. Die Festsetzung in § 2 Nummer 29 gilt nicht für die Gewerbegebiete, weil der Untergrundaufbau für schwere Nutzfahrzeuge nicht geeignet ist und wassergefährdende Stoffe nicht in den Untergrund dringen sollen.

5.16 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich Flächen mit Altlasten, die in 1997 mit folgenden Ergebnissen untersucht wurden:

Behringstraße 116 (Flurstück 838 und z.T. 831 der Gemarkung Othmarschen), Behringstraße 126 (Flurstück 2553 der Gemarkung Othmarschen), Behringstraße 128-134 (Flurstück 1913 der Gemarkung Othmarschen), Friesenweg 4 (Flurstück 2864 der Gemarkung Othmarschen), Griegstraße 69 (Flurstück 841 der Gemarkung Othmarschen), Griegstraße 73 (Flurstück 830 und z.T. 831 der Gemarkung Othmarschen): Auf den Flächen wurden keine Auffälligkeiten bzw. geringe Boden- oder Bodenluftbelastungen festgestellt. Die vorgesehenen Ausweisungen sind realisierbar. Treten bei Bauarbeiten bodenuntypische Verfärbungen, Gerüche oder Beimengungen auf, ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirkes einzuschalten.

Behringstraße 120 (Flurstücke 2872, 2873, 2552, 2554, 2694 und 2695 der Gemarkung Othmarschen): Auf dieser Fläche wurden in einer Tiefe von 0,3 m bis 2,0 m erhöhte Bodenkonzentrationen für das Schwermetall Zink und den polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoff Benzo-(a)-pyren angetroffen. In der Bodenluft wurden Spuren von leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die Fläche ist bereits hochgradig versiegelt. Eine akute Gefahr besteht daher für das Grundwasser und die dort arbeitenden Menschen nicht. Die Bodenbelastung steht der Ausweisung einer Gewerbefläche nicht entgegen. Die Bereiche mit den kleinräumig auftretenden Bodenbelastungen wurden im Plan nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind Bodenverunreinigungen zu entsorgen. Die Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks abzustimmen.

Behringstraße 154 (Flurstücke 2930, 2931, 2944 und 2945 der Gemarkung Othmarschen): Auf der Fläche wurden erhebliche Bodenverunreinigungen mit den Schwermetallen Kupfer und Zink und aromatischen polycyclischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Im Südwesten gibt es Hinweise auf Belastungen der Bodenluft mit

verschiedenen Kohlenwasserstoffen im Bereich eines ehemaligen Lösungsmittelagars, die sich in Nachuntersuchungen nicht bestätigen ließen. Darüber hinaus sind Stauwasserverunreinigungen mit Dibenzyl-Benzol-Derivaten bekannt geworden. Die Flurstücke wurden aufgrund der teilweise hohen Belastungen, die lokal begrenzt über die Flurstücke verteilt auftreten, gekennzeichnet. Die Belastungen stehen der Kerngebiets-Ausweisung nicht entgegen. Auf dem Flurstück 2931 ist zwischenzeitlich eine Neubaumaßnahme mit Stellplatzflächen (noch nicht in der Katasterkarte) erfolgt.

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Kinderspielplätze nur nach Bodenaustausch bzw. Abdeckung mit mindestens 0,5 m unbelastetem Boden möglich. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die verunreinigten Bodenpartien nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Das zuständige Fachamt der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bzw. das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirkes ist vor Baubeginn zu beteiligen.

Gelände zwischen Friedensallee und Behringstraße (Flurstücke 2742, 2743, 2745, 2765, 2769, 2788, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2825, 2874, 2875, 2877, 2878, 2879, 2890, 2891, 2938, 2939, 2940 und 2942 der Gemarkung Othmarschen). Auf dem ca. 14 ha großen Gelände der ehemaligen Margarinefabrik wurden im Rahmen von Baumaßnahmen belastete Bodenbereiche saniert. Im Bereich sensibler Nutzungen wie beispielsweise Kinderspielplätze ist der Oberboden mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken. Das zuständige Fachamt der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bzw. das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks ist vor Beginn von Baumaßnahmen zu beteiligen.

Friesenweg 5 (Flurstück 2829 der Gemarkung Othmarschen). Auf dem Flurstück wurden erhöhte Schwermetallkonzentrationen (insbesondere Zink) angetroffen. Im Zuge von Baumaßnahmen wurde die Fläche zwischenzeitlich teilsaniert. Heute beschränken sich die Bodenverunreinigungen auf einen Bereich im Norden des Flurstücks, der entsprechend gekennzeichnet wurde. Die Verunreinigung steht der Gewerbe-Ausweisung nicht entgegen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind Bodenverunreinigungen zu entsorgen. Die Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks abzustimmen.

Griegstraße 75 (Flurstücke 2870 und 2867 der Gemarkung Othmarschen). Auf der Fläche wurden lokal begrenzt erhöhte Konzentrationen für Schwermetalle (insbesondere Zink) und für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt. Die Bereiche wurden im Plan entsprechend gekennzeichnet. Die Belastungen stehen einer Gewerbegebiets-Ausweisung nicht entgegen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind Bodenverunreinigungen zu entsorgen. Die Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks abzustimmen.

Die Realisierung der im Plan getroffenen Ausweisungen ist trotz der oben aufgeführten Bodenbelastungen sichergestellt.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen nach § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus führen die vorgesehenen Grünfestsetzungen wie Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume, die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen oder die vorgesehene Begrünung von Stellplatzanlagen zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes.

Eine Erhaltung der derzeit bestehenden offenen Brachvegetation zur Sicherung des Brutvorkommens von Kiebitzen, die nach dem Naturschutzrecht streng geschützte Arten sind, und anderen Vogelarten ist nicht sinnvoll möglich, da sich die Brachvegetation ohne dauerhafte Maßnahmen zur Offenhaltung zu geschlossenen und höher wachsenden Pflanzengesellschaften entwickeln würde, die für die genannten Arten als Bruthabitat ungeeignet sind. Dazu kommen die ständigen Beeinträchtigungen, die sich aus der Lage im Stadtgebiet, den angrenzenden Verkehrsflächen und Katzen aus der Nachbarschaft ergeben. Vor dem Hintergrund der hieraus entstehenden Verluste an Jungvögeln wird eine bauliche Nutzung der Flächen für sinnvoller erachtet. Bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die sich aus dem Artenschutzrecht ergebenden Anforderungen an den Schutz aktueller Brutvorkommen erfüllt werden. Hier kann beispielsweise eine Verlegung des Baubeginns auf die Zeit nach der Brutsaison zum Schutz der Vogelarten beitragen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zur Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wurden drei Städtebauliche Verträge und ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

8. Aufhebung bestehender Pläne/ Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne Othmarschen 16 vom 1. Juli 1968 (HmbGVBl. S. 180), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 500), der Baustufenplan Groß Flottbek-Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und der Baustufenplan Ottensen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1746, 1756) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380). Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 361.700 m² groß. Hiervon entfallen auf

- Straßenverkehrsflächen etwa 49.400 m² (davon neu etwa 15.100 m²),
- auf die Parkanlagen (neu) etwa 17.100 m²,
- auf Kinderspielplätze (neu) etwa 3.000 m²,
- auf ein Kindertagesheim (neu) etwa 1.500 m² und
- auf Bahnanlagen etwa 7.000 m².

9.2 Kostenangaben

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die öffentliche Parkanlage mit den beiden Spielplätzen sind inzwischen realisiert. Die Herrichtung und Übertragung der Grünflächen wurde durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirksamt Altona geregelt (Vertrag vom 02.07.2001), die Herrichtung und Übertragung der Straßenverkehrsflächen durch einen Erschließungsvertrag mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Vertrag vom 08.12.1997).

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg nur noch durch den Bau der Fußwegeverbindung zwischen der Behringstraße und der Johann-Mohr-Straße sowie für den Bau des Kindertagesheimes.