

## Begründung

### zum Bebauungsplan Veddel 3

Vom

16. April 1997

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 6/84 vom 30. Oktober 1984 mit der Änderung vom 31. Juli 1995 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1834, 1995 Seite 1873) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach der Bekanntmachung vom 6. Dezember 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 2175) stattgefunden. Nach der öffentlichen Plandiskussion wurde das Plangebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluß um den Bereich der westlichen Teilflächen der Veddeler Straße verkleinert, weil aus städtebaulichen und finanziellen Gründen von der ursprünglich beabsichtigten, sehr umfangreichen Rückbauplanung der Veddeler Straße abgesehen wurde, sowie um Flächen im Südosten des Plangebiets erweitert, um die dortige Straßenverkehrsfläche entsprechend ihres Ausbauzustandes in den Bebauungsplan übernehmen zu können. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 21. August 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 1953) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geringfügig geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; da sich die von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Grundstücke im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden, hat eine Beteiligung der von der Planänderung berührten Träger

öffentlicher Belange auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs stattgefunden.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Einhundertundzweiten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Bahnanlagen dar. Die Veddeler Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

## 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung in Anpassung an angrenzende Gewerbeflächen zu schaffen.

Es ist vorgesehen, die im Raum Veddel bestehende Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken für Handwerks- bzw. produzierende Gewerbebetriebe in diesem Bereich abzudecken. Es sollen hier insbesondere arbeitsplatzintensive Betriebe angesiedelt werden, um den Standortvorteil des vorhandenen Schnellbahnanschlusses zu nutzen.

## 4. Angaben zum Bestand

Das im nördlichen Bereich des Plangebiets liegende Flurstück 989 der Gemarkung Veddel ist mit einer Tankstelle, einem Speditionsbetrieb und einer Gaststätte eingeschossig bebaut. Bei dem von der Gaststätte und dem Speditionsbetrieb genutzten Gebäude handelt es sich um die letzte Auswandererhalle auf der Veddel (siehe hierzu Ziffer 5.6). Auf dem von der Spedition genutzten Grundstücksteil sind außerdem noch fünf nicht mehr intakte Röhrenbunker vorhanden. An der Straße Veddeler Bogen befindet sich eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, die der Stromversorgung des umliegenden Gebiets dient. Der größte Teil dieses Flurstücks ist unbebaut.

Auf dem Flurstück 497 verläuft die auf einem Bahndamm liegende Trasse der landeseigenen Hafenbahn („südliche Güterbahn“).

Auf dem Flurstück 372 befindet sich ein eingeschossiger Gewerbebetrieb mit zwei Hallen. Auf einer Nebenfläche dieses Grundstücks steht ein Hundezwinger des Hauptzollamtes.

Innerhalb des südlichen Plangebiets verläuft auf dem Flurstück 372 der Abwassersammler Ost. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Auf dem im nördlichen Plangebiet vorhandenen Tankstellengrundstück sind Bodenverunreinigungen (Schwermetallbelastungen in den Oberböden) festgestellt worden (siehe hierzu Ziffer 5.9).

Das Plangebiet umfaßt darüber hinaus großflächige, zusammenhängende Brachflächen, einige kleinflächige junge Gehölzpflanzungen sowie einzelne Großbäume. Im Süden der Bahnanlage befindet sich eine dichtgewachsene Baumreihe aus Pappeln sowie eine weitere Pappelgruppe. Außerdem weist der Veddeler Bogen eine fast durchgängige Straßenbaumbepflanzung überwiegend mit Linden sowie Platanen auf. Die Brachflächen und die Gehölzflächen nehmen im Norden und Süden der Bahnanlage einen erheblichen Flächenanteil ein.

Die Brachflächen werden von mehrjährigen Hochstaudenfluren eingenommen, deren ökologische Strukturvielfalt durch die eingestreuten Einzelbäume ergänzt und erhöht wird. Die Brachen bilden auf Grund ihrer abgeschirmten Randlage am Bahndamm und in Verbindung mit dem Gehölzbestand und der Ruderalvegetation der Bahndammböschungen einen ungestörten, naturnahen Lebens- und Rückzugsraum für die städtische Flora und Fauna. Die Brachen sowie der gesamte Baumbestand einschließlich der das Plangebiet säumenden Straßenbäume sind als Lebens- und Teillebensraum sowie als Brut- und Nahrungsbiotop für zahlreiche Vögel, Kleinsäuger und Insekten von Bedeutung.

Die Vegetation der Bahndammböschung trägt dabei wesentlich zur Vernetzung der Biotope innerhalb des Plangebiets und zum über die Grenzen des Plangebiets hinaus wirksamen Biotopverbund bei. Die zusammenhängenden Grünflächen übernehmen zudem stadtklimatische und stadthygienische Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung, Staubbindung, Regenwasserrückhaltung).

Das Orts- und Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch die nahezu allseitig vorhandenen Verkehrsstrassen und dem Nebeneinander von intensiv genutzten Gewerbeflächen sowie Brachflächen. Die wesentlichen landschaftsgliedernden und -belebenden Elemente bilden die Grünstrukturen des Bahndamms, die straßensäumenden Baumreihen sowie die den Bahndamm und die vorhandenen Gebäude überragende Baumkulisse der Einzelbäume und Baumgruppen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Gewerbegebiet

Für das Plangebiet wird in Anlehnung an die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans und der besonderen Lage zum S-Bahnhof Veddel Gewerbegebiet mit einer Geschosßzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete werden Flächenausweisungen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausgeschöpft. Dies ist städtebaulich notwendig, um entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Gewerbenutzung bzw. ausreichende Bauflächen für den örtlichen Gewerbebedarf sicherzustellen. Um bei der Vergabe der Grundstücke flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe reagieren zu können, wird auf eine vorgeschriebene Bauweise verzichtet und für die Bebaubarkeit der Gewerbegebiete eine Flächenausweisung vorgenommen.

Aus stadtgestalterischen und städtebaulichen Gründen wird für die künftigen Gebäude des nördlich der Bahnanlage ausgewiesenen Gewerbegebiets eine maximale Gebäudehöhe von 13 m über Normalnull (entspricht etwa 8 m über Gelände) festgesetzt. Hierdurch soll eine weitgehende Höhenanpassung an die nördlich des Müggenburger Zollhafens (außerhalb des Plangebiets) vorhandene Wohnbebauung erreicht werden.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig; Aus-

nahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß der im Raum Veddel bestehende Mangel an Flächen für Gewerbebetriebe entsprechend der unter Ziffer 3 genannten Zielsetzung des Bebauungsplans weitgehend abgedeckt werden kann. Der Ausschluß der Nutzungen begründet sich im einzelnen wie folgt:

- Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll einer nachteiligen Strukturveränderung bzw. einer Existenzgefährdung der im benachbarten Wohnquartier Veddel vorhandenen Ladennutzungen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus soll erreicht werden, daß die Gewerbeflächen vornehmlich dem produzierenden Gewerbe bereitgestellt werden können.
- Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, um zu erreichen, daß die Bauflächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die Ansiedlung von Lagerhäusern und -plätzen hätte einen übermäßigen Flächenverbrauch zur Folge, der im Plangebiet nicht abzudecken wäre.
- Mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme von Flächen in Bereichen, die hinsichtlich der städtebaulichen Zuordnung vornehmlich produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen, auszunutzen.
- Das nördlich des Plangebiets liegende Wohnquartier des Stadtteils Veddel ist bereits durch seine Lage zum Hafen mit seinen Industrieanlagen im besonderen Maße luftverunreinigenden Immissionen ausgesetzt. Um einer weiteren Verschlechterung der vorhandenen Luftwerte im Stadtteil Veddel entgegenzuwirken, werden im Plangebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die nördlich benachbarte Wohnnutzung des Stadtteils Veddel ausgeschlossen sind.
- Ausnahmen für Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale, Tanzbars, Varietes, Diskotheken, Spielhallen und Sexkinos) werden ausgeschlossen, um die

unter Ziffer 3 genannte planerische Zielsetzung, im Plangebiet insbesondere produzierendes Gewerbe anzusiedeln, sicherzustellen.

Aus stadtbildgestalterischen und ökologischen Gründen sowie zur Verbesserung des Veddeler Ortsbildes unter Berücksichtigung des nahegelegenen Wohngebiets wird im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets entlang der Straße Veddeler Bogen ein Anpflanzungsgebot für Einzelbäume und ein Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in etwa 5 m Breite festgesetzt. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche entlang der Straße Veddeler Bogen können die Anpflanzungen von Einzelbäumen zur Herstellung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 10). Hierdurch soll die notwendige Anfahrbarkeit der künftigen Gewerbegrundstücke gesichert werden.

Aus topografischen Gründen (Böschungsbereich) wird im östlichen Bereich der Straße Veddeler Bogen ein 10 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Durch die festgesetzten Anpflanzungsgebote soll die notwendige optische Anpassung des zukünftigen Gewerbegebiets an die angrenzenden Wohnbereiche des Stadtteils Veddel sichergestellt werden.

Ein 10 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher ist ebenfalls an der westlichen Grenze des Gewerbegebiets zur geplanten Parkanlage vorgesehen. Damit soll die zwischen der Veddeler Straße und dem Gewerbegebiet als schmaler Grünzug festgesetzte Parkanlage optisch vergrößert und möglichen Beeinträchtigungen ihrer Attraktivität durch störende Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet vorgebeugt werden.

Außerdem sind beidseitig der Bahnanlage und auf einer Teilfläche im Süden der Bahnanlage Anpflanzungen für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Durch die Anpflanzungen parallel zur Bahntrasse soll der vorhandene Gehölz- und Grünbestand im Bereich der Bahndammböschungen vor beeinträchtigenden gewerblichen Nutzungen geschützt, gesichert bzw. durch Verbreiterung ergänzt und weiterentwickelt werden.

Im Gewerbegebiet sind die der Parkanlage zugewandten fensterlosen Fassaden und Fassaden mit einem Fensterabstand von mehr als 5 m Breite sowie Garagenwände und Stützen der Schutzdächer von Stellplätzen mit Schling- oder

Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wand- bzw. Konstruktionslänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Hierdurch soll neben den ökologischen Verbesserungen zugunsten des Landschaftsbilds eine Anpassung an die angrenzende Parkanlage erzielt werden. Bei großflächigen Gebäudeteilen soll diese Maßnahme als zusätzliches Gliederungselement Anwendung finden.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Neben den ökologischen Vorteilen dieser Festsetzung soll hierdurch aus städtebaulichen sowie ortsbildgestalterischen Gründen eine Auflockerung der gewerblichen Hofflächen und somit in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen eine weitgehende Anpassung des neuen Gewerbegebiets an die benachbarten Wohnbereiche erreicht werden.

## 5.2 Bahnanlage

Bei der vorhandenen oberirdischen Bahnanlage handelt es sich um eine Strecke der landeseigenen Hamburger Hafenbahn, über die der gesamte Eisenbahnverkehr für das Gewerbe- und Industriegebiet auf der Peute abgewickelt wird. Diese auf einem Damm liegende Bahnanlage wird dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 5.3 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert und werden dem Bestand entsprechend festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche des Veddeler Bogens kann den durch die Neubebauung entstehenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Für die Erschließung des Flurstücks 989 der Gemarkung Veddel sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 11. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt

Seite 85), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 2). Auf die Festsetzung einer Erschließungsstraße im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets wird verzichtet, da die Grundstücke im Rahmen der Wirtschaftsförderung vergeben und unter der Berücksichtigung der Wünsche der jeweils ansiedlungswilligen Betriebe aufgeteilt werden sollen. Eine genaue Festlegung einer Erschließungsstraße würde diese Flexibilität einschränken.

#### 5.4 Abwasserleitung

Der im südlichen Plangebiet in etwa 17 m Tiefe verlaufende Abwassersammler Ost bildet die Vorflut für den gesamten Ostteil Hamburgs und ist daher für die Abwasserableitung von großer Bedeutung. Der Sammler ist entsprechend dem Bestand in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine Gefährdung des Sammlers durch Neubebauungen ist jederzeit auszuschließen. Genaue Auflagen und Bedingungen werden bei Überbauungen des Sammlers in den Baugenehmigungsverfahren erteilt.

#### 5.5 Fahrrecht

Das festgesetzte Fahrrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, eine Zu- und Umfahrt zu den Revisionsschächten des Sammlers Ost anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Auf dem Flurstück 372 befinden sich Einstiegschächte zur Entsorgung der unter dem Grundstück verlaufenden Sieltrasse des Sammlers Ost. Da sichergestellt werden muß, daß diese Einstiegschächte von der Hamburger Stadtentwässerung zu jeder Zeit mit Sielbetriebsfahrzeugen angefahren werden können, wurde hierfür die Festsetzung eines Fahrrechts in 3 m bzw. 5 m Breite erforderlich. Die Mindestbreite des festgesetzten Fahrrechts wurde von 2,5 m auf 3 m erhöht, um die Anfahrbarkeit der Kontrollschächte des Abwassersammlers Ost auch durch schwere Sielbetriebsfahrzeuge sicherzustellen und dem örtlichen Bestand zu entsprechen. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

## 5.6 Parkanlage

Westlich des Gewerbegebiets wird in Anlehnung an die Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplans entlang der Veddeler Straße ein etwa 25 m breiter Grünstreifen als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Hierdurch wird eine durchgehende Grünverbindung von der Veddel zu den südlich gelegenen Grünbereichen in Georgswerder gesichert. Um eine fußläufige Anbindung an diese für die Bewohner der Veddel wichtigen Naherholungsbereiche zu gewährleisten, sollen innerhalb dieser straßenbegleitenden Parkanlage Fuß- und Radfahrwege angelegt werden.

Die zum Teil in der Parkanlage stehende ehemalige Auswandererhalle soll als letztes Zeugnis der großen Auswandererbewegung zu Beginn dieses Jahrhunderts erhalten und in die Grünanlage integriert werden. Auf eine Ausweisung dieses Gebäudes wurde verzichtet, da hier nur der Bestand erhalten werden soll.

## 5.7 Wasserflächen

Bei dem im südlichen Plangebiet vorhandenen Entwässerungsgraben handelt es sich um ein Gewässer, für das eine wasserrechtliche Ausbaugenehmigung erteilt wurde. Dieser Entwässerungsgraben wird dementsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 5.8 Baumschutz

Für die im Plangebiet befindlichen, dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die in der Planzeichnung dargestellten Festsetzungen zur Erhaltung von Einzelbäumen dienen dazu, vorhandene ortsbildprägende Einzelbäume zu erhalten und diese dauerhaft an dieser Stelle im Plangebiet zu sichern.

## 5.9 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet liegen einige Untersuchungspunkte des Hamburger Schwermetalluntersuchungsprogramms, an denen Verunreinigungen des Oberbodens festgestellt worden waren. Dies führte zu ergänzenden Bodenuntersuchungen an 19 Probenahmepunkten.

Im Plangebiet wurden Aufschüttungen in einer Gesamtmächtigkeit von 4,5 m bis 6,2 m abgelagert. In Oberflächennähe handelt es sich dabei um humose Sande mit Einmengungen (Bauschutt, Koks, Schlacke, Asche, Bitumen, Dosen-, Plastik- und Glasreste sowie Eisennägel), darunter folgen Spülfeldablagerungen sowie Ablagerungen, die überwiegend aus humosem Sand bestehen. Unterhalb der aufgefüllten Bereiche befindet sich Klei mit eingelagerten Sandlinsen.

Die Bodenproben wurden auf die umweltrelevanten Parameter Arsen, die Schwermetalle Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), extrahierbare organische Halogenkohlenwasserstoffe (EOX) und zum Teil auch auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Benzol, Toluol, Xylol und Ethylexol (BTXE) untersucht.

Für den Boden im Plangebiet ist eine flächendeckende Belastung für die Schwermetalle Blei, Kupfer und Zink in einer Tiefe bis zu 2,7 m festzustellen. Die Gehalte stehen der Ausweisung als Gewerbegebiet nicht entgegen, da sie im wesentlichen für den Grundwasserschutz keine Bedeutung haben. Im Bereich der Parkanlage ist der Oberboden mit unbelastetem Boden abzudecken bzw. auszutauschen.

In der vorliegenden Untersuchung sind die Proben hinsichtlich einer Mineralölkohlenwasserstoffbelastung unauffällig. Genauere Untersuchungen im Bereich einer Dieselzapfsäule der bestehenden Tankstelle haben jedoch gezeigt, daß eine Belastung bis 10.000 mg/kg Trockensubstanz (TS) für Mineralölkohlenwasserstoffe vorliegt, die sanierungsbedürftig ist. In diesem Bereich liegen weiterhin erhöhte Benzolgehalte bis 2,8 mg/kg TS vor. In diesem Bereich ist eine Sanierung ebenfalls erforderlich.

Der Gefährdungsbereich ist in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die genannten Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachamt der Umweltbehörde - Amt für Umweltschutz abzustimmen.

#### 5.10 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Nach § 2 Nummer 4 sind auf den Flächen zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern mindestens 10 vom Hundert (v.H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und bis zu 90 v.H. Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Diese Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung linearer Grünverbindungen im bebauten Bereich als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt, zur Biotopvernetzung im Stadtgebiet und als Beitrag zur Orts- und Stadtbildgestaltung. Mit der Verwendung heimischer Gehölzarten soll der Landschaftscharakter erhalten und eine Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt geschaffen werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen dient dazu, die Pflanzung in Art und Umfang dauerhaft zu sichern. Um eine dichtwachsende Gehölzpflanzung zu erzielen, soll bei Strauchpflanzungen ein Gehölz je 1 m<sup>2</sup> gesetzt werden.

Die Festsetzung in § 2 Nummer 5 bestimmt, daß für die anzupflanzenden Einzelbäume großkronige Lindenbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Die Bäume sind mit niedrigen bis halbhohen Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen. Bei Abgang sind die zu pflanzenden und die zu erhaltenden Bäume mit großkronigen Lindenbäumen zu ersetzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Anpflanzung von großkronigen Lindenbäumen wurde festgesetzt, da der Veddeler Bogen bereits ein durch Linden geprägtes Straßenbild aufweist. Gemeinsam mit der Festsetzung der Mindestpflanzengröße sollen die raumwirksame Funktion und die ortsbildprägende Wirkung der Baumreihenpflanzung unterstützt werden. Um den Baumreihencharakter und die optische Durchlässigkeit der Pflanzung sicherzustellen, ist lediglich eine niedrige bis halbhohere Unterpflanzung vorgesehen. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung dient dazu, den zu pflanzenden und den zu erhaltenden

Baumbestand dauerhaft zu sichern. Das Verbot der Geländeneiveauveränderungen im Kronenbereich der Bäume soll Beeinträchtigungen im Wurzelbereich verhindern.

In § 2 Nummer 8 wird festgesetzt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Mit dieser Maßnahme kann ein Teil der Bodenfunktion erhalten werden (Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, Grundwasseranreicherung, klimatischer Ausgleich).

Gemäß § 2 Nummer 9 ist die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig, um Schadstoffbelastungen des Boden- und Wasserhaushalts zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind neben der landschafts- bzw. ortsbildprägenden Funktion von Bedeutung für die Sicherstellung und Vernetzung von Tier- und Pflanzenlebensräumen im Stadtteil Veddel.

#### 5.11 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5, 6 und 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 4, 8 und 9 erfolgen ausschließlich nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Gewerbegebietsausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 werden die bisherigen Brachflächen überbaut und der Grünflächenanteil im Norden der Bahn um etwa 50 v.H. verringert. Der Anteil der versiegelten Flächen wird im nördlichen Teilgebiet von 60 v.H. auf 80 v.H. erhöht. Hierdurch tritt im wesentlichen ein Verlust für die Pflanzen- und Tierwelt und für die

Bodenfunktion (Filter- und Pufferfunktion, natürliche Grundwasseranreicherung, stadtklimatische Ausgleichswirkung) ein.

Die Verringerung der Biotopflächen hat ebenfalls eine Beeinträchtigung des vorhandenen Biotopverbunds zur Folge.

Im südlichen Teilgebiet wird mit der zulässigen Bebauung der Anteil der versiegelten Fläche nicht erhöht. Der Grünflächenanteil wird erhalten.

Die in Ziffer 5.10 aufgeführten Maßnahmen sollen dazu beitragen, vorhandene Qualitäten des Natur- und Landschaftshaushaltes im Plangebiet zu sichern, mögliche negative Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft zu verringern und das Orts- und Stadtbild aufzuwerten. Dazu gehören u.a. Baum- und Strauchpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Stellplatzbepflanzungen, die Sicherstellung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens, das Verbot von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und ein Erhaltungsgebot für Bäume.

Im Rahmen der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft gegenüber der Notwendigkeit, gewerbliche Bauflächen bereitzustellen, ist der Planung gewerblicher Bauflächen Vorrang eingeräumt worden, da in Hamburg - insbesondere im Raum Veddel - ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Ansiedlung neuer Handwerks- bzw. produzierender Gewerbebetriebe besteht.

#### 7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Veddel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

#### 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 38.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 7.800 m<sup>2</sup>, für Bahnanlagen (Hafenbahn) etwa 4.000 m<sup>2</sup> und für die Parkanlage neu etwa 2.900 m<sup>2</sup> benötigt. Die als Gewerbegebiet und Parkanlage festgesetzten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Auf der für die Parkanlage vorgesehenen Fläche muß eine Tankstelle verlagert werden.

Weitere Kosten werden durch die Herstellung der Parkanlage und die Beseitigung von fünf im Plangebiet befindlichen, nicht mehr intakten Röhrenbunkern entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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