

Begründung

zum Bebauungsplan Bahrenfeld 17

vom 13.06.2006

Archiv
Nr. 24560

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 In-Kraft-Treten dieser Fassung (20. Juli 2004) eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A6/97 vom 23. Dezember 1997 (Amtl. Anz. 1998 S. 33) eingeleitet. Eine Informationsveranstaltung hat am 7. April 1998 und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Dezember 1998 und 4. November 2005 (Amtl. Anz. 1998 S. 3321, 2005 S. 2009) stattgefunden.

Das Plangebiet wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung um den Bereich nördlich der Mendelssohnstraße verkleinert. Das ehemals für diesen Bereich vorgesehene Ortszentrum wurde inzwischen auf der so genannten Westschiene (westlich der Paul-Dessau-Straße) realisiert, so dass die Flächen nicht mehr von der Planung berührt waren.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung war die Umnutzung des ehemaligen Gaswerksgeländes. Von besonderer Bedeutung war bei der Zielsetzung die Schaffung eines neuen Ortszentrums für den Stadtteil Bahrenfeld auf den brachliegenden Industrieflächen des ehemaligen Gaswerks und im anschließenden westlichen Bereich. Neben der Nutzungsmischung innerhalb der Bauflächen von Gewerbe und Kerngebiet, die den Bestand berücksichtigt, wird eine öffentlich zugängliche Grünanlage in Form eines innerstädtischen Wohnparks angelegt und die Möglichkeit für weitere Wohnbebauung geschaffen.

Der Bebauungsplan sichert ferner die vorhandenen Wohngebiete an der Bahrenfelder Chaussee und am Woyrschweg, setzt für die bauhistorisch bedeutsame Bebauung -Jugendstilhäuser an der Bahrenfelder Chaussee und reformerischen sozialen Wohnungsbau am Woyrschweg- Erhaltungsbereiche fest und ermöglicht Neubebauung südlich der Jugendstilzeile und an der Mendelssohnstraße.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner ...Änderung Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Gewerbliche Bauflächen dar. Die Bahrenfelder Chaussee, der Bahrenfelder Steindamm und die Daimlerstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

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 für das Plangebiet im Bereich des Landschaftsprogramms mit seiner ... Änderung die Milieus Gewerbe/Industrie und Hafen, Etagenwohnen, Verdichteter Stadtraum und Parkanlage dar. Als milieuübergreifende Funktion ist für das Gebiet Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt dargestellt. Im Woyrschweg und südlich der Parkanlage ist jeweils eine Grüne Wegeverbindung gekennzeichnet.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Biotopentwicklungsräume Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14 a), geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13 a), Parkanlage (10 a) sowie industriell und gewerblich geprägte Bereiche dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bahrenfeld 30 vom 18. August 1970 (HmbGVBl. S. 235) weist öffentliche Verkehrsflächen aus.

Der Baustufenplan für Bahrenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) setzt drei- bis viergeschossiges Wohngebiet am Woyrschweg und Industriegebiet an der Gasstraße fest.

Der Teilbebauungsplan TB 41 vom 11. Dezember 1956 (HmbGVBl. S. 511) setzt eine Bauflucht für die Bebauung an der Bahrenfelder Straße fest.

Folgende Fluchtlinienpläne setzen Fluchtlinien für die Straßen fest:

Bahrenfeld 33 vom 5. Mai 1903

Bahrenfeld 63 vom 11. April 1913

Ottensen 94 vom 18. Dezember 1891

Ottensen 106 vom 28. Mai 1894

Ottensen 177 vom 5. Mai 1906.

Denkmalschutz:

Für folgende Gebäude und Ensembles gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S.143):

Gasstraße 2, 2a, Daimlerstraße 65, Eisenbahnbrücke (zusätzlich die Gebäude, deren Belegenheiten nach Listeneintrag vergeben wurden und zur Gesamtanlage zählen: Paul-Dessau-Straße 3a-3g, 5)

Die Gesamtanlage ehemaliges Gaswerksgelände Bahrenfeld, bestehend aus dem Uhrenhaus, dem Verwaltungsgebäude, dem Kohlenturm, dem Werkstattgebäude, den Hallen, dem baulichen Zubehör, der Eisenbahnbrücke sowie den Freiflächen wurde am 17. April 1996 (Amtl. Anz. S. 1073) unter der Nr. 1082 in die Denkmalschutzliste eingetragen.

Gasstraße 10 (geänderte Belegenheit: Gasstraße 8, 12-16)

Die Gesamtanlage wurde 1911 als Fabrikations- und Verwaltungsgebäude errichtet. Am 13. November 1996 (Amtl. Anz. S. 2953) wurde das Ensemble unter der Nr. 1105 in die Denkmalschutzliste eingetragen.

Bahrenfelder Chaussee 1 - 15, Mendelssohnstraße 1 – 9:

Die dreigeschossige Wohnbebauung wurde Anfang des 20. Jahrhunderts im Jugendstil erbaut. Am 7. Juni 1988 (Amtl. Anz. S. 1097) wurde die Gebäudegruppe unter der Nr. 871 in die Denkmalliste eingetragen.

Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Altlasten

Neben dem ehemaligen Gaswerksgelände an der Gasstraße wurden weitere Flächen an der Gasstraße 2b, 6; Beim Alten Gaswerk 2a -g, Paul-Dessau-Straße 6a-b, 8-9; Daimlerstraße 65 und Mendelssohnstraße 31-35 untersucht. In dem Plangebiet befinden sich noch mehrere gekennzeichnete Altlaststandorte auf den Flurstücken 1995, 2009, 2965 und 4620 (vgl. Ziffer 5.13).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Der Teilprogrammplan für Bahrenfeld sieht als Entwurf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen vor.

1995 wurde ein Realisierungswettbewerb für das Gebiet einschließlich der Flächen nördlich der Mendelssohnstraße durchgeführt, mit dem Ziel, für die Gemengelage eine umfassende städtebauliche Neuordnung mit intensiver gewerblicher Nutzung und ergänzendem Wohnungsneubau zu erarbeiten und einen Standort für das Ortszentrum Bahrenfeld zu integrieren sowie das historische Gaswerksensemble zu erhalten.

3.4 Angaben zum Bestand

Der Bereich des Bebauungsplans ist in Bahrenfeld ein typisches Beispiel für engste nachbarschaftliche Verzahnung von Gewerbe- und Industriebauten sowie Arbeiterwohnungsbau. Die Entstehung dieser auffälligen und zugleich teilweise problematischen Gemengelagen ist auf die beginnende Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts zurückzuführen, die durch den Eisenbahnanschluss begünstigt wurde und in deren Folge in direkter Nachbarschaft der Fabrikationsstätten Arbeiterwohnungen entstanden.

Auf dem ehemaligen Industriegelände an der Gasstraße befand sich das städtische Gaswerk, das Ende des 19. Jahrhunderts gebaut wurde. Nach mehreren Umbauten und Erweiterungen wurde das Werk 1938 stillgelegt. Von der Anlage sind die um den rechteckigen Hof angelegten vier großen Hallen mit dem Kohlenturm, das Uhrenhaus und Verwaltungsgebäude, das Werkstattgebäude sowie die Brücke über die Gasstraße mit der Gleisanbindung der östlichen Halle erhalten geblieben. Als bauliches Zeugnis des vergangenen Industriezeitalters wurde die Gesamtanlage des ehemaligen Gaswerks 1996 unter Denkmalschutz gestellt.

Das heutige Erscheinungsbild des Quartiers ist charakterisiert durch die umgenutzten Industriegebäude des ehemaligen Gaswerks, das sich zu einem Stadtteilzentrum für Einzelhandel entwickelt hat, den blockrandbezogenen Wohnungsbau am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets sowie das Gewerbegebiet zwischen der Wohnbebauung am Woyrschweg und der ehemaligen Gaswerksanlage.

Anlass des Bebauungsplans war die Schaffung eines Ortszentrums für den Stadtteil Bahrenfeld im Bereich des ehemaligen Gaswerks und dem anschließenden westlichen Bereich. Der Revitalisierungsprozess ist inzwischen fast abgeschlossen. Die untergenutzten alten Industriegebäude des Gaswerks wurden saniert und umgenutzt. Die alten Gaswerksgebäude im östlichen Bereich der Gesamtanlage werden von einem Design-Hotel und einem Fitnessbetrieb genutzt. Ergänzend zu diesen Nutzungen haben sich Gastronomiebetriebe angesiedelt. In den übrigen Gebäuden des ehemaligen Gaswerks, in dem Kohlenturm, dem Uhrenhaus und den Verwaltungsgebäuden haben sich nach der Sanierung der alten Bausubstanz vorwiegend Büronutzungen niedergelassen. In der Mitte der Gesamtanlage des ehemaligen Gaswerks ist mit der Herrichtung eines Quartiersparks begonnen worden.

Das Industriegleis mit Brücke mit gemauerten und verblendeten Widerlagern und gusseisernen Stützen im Süden des Plangebiets gehört als Ingenieurbaukunst zur erhaltenswerten Substanz und ist dementsprechend als Denkmal eingetragen.

Die östlich des ehemaligen Gaswerks anschließenden Grundstücke entlang der Daimlerstraße wurden in den letzten Jahren zusätzlich bebaut und werden von einer Vielzahl unterschiedlicher Firmen genutzt. U.a. sind hier Firmen der Produktion und des Handels sowie Beherbergungsbetriebe, Büros und Ateliers vorhanden.

Zur besseren Erreichbarkeit des Ortsteilzentrums wurden im Bebauungsplan Voraussetzungen für zusätzliche Erschließungen (Paul-Dessau-Straße, Beim Alten

Gaswerk) geschaffen.

Westlich der Paul-Dessau-Straße sind die Gebäude für die unterschiedlichen Nutzungen des Ortsteilzentrums entstanden. In den Backsteingebäuden, die in einer zu den alten Gaswerksgebäude ergänzenden Architektursprache gestaltet wurden, haben sich Lebensmittelgeschäfte und unterschiedliche Einzelhandelbetriebe, wie z. B. Schuh- und Bekleidungsläden und eine Drogerie niedergelassen.

In dem nach Westen anschließenden Gewerbegebiet sind neben kleineren Handwerksbetrieben, wie z. B. einer Klempnerei und einem Antiquariat für Möbel, vorwiegend Büros untergebracht. Die Gebäude an der Gasstraße Nr. 6-10 stehen unter Denkmalschutz. Es handelt sich um das zweigeschossige Magazingebäude mit den anschließenden Montagehallen einer ehemaligen Elektrizitätsgesellschaft. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich, mit der Belegenheit Gasstraße 18, ein erhaltenswertes Kontorhaus im Gründerzeitstil.

Angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich entlang des Woyrschweg eine erhaltenswerte dreigeschossige Wohnbebauung, die Anfang des 20. Jahrhunderts von einer Wohngnossenschaft in Anlehnung an die Gartenstadtidee entstanden ist. Die Gebäude wurden an der Mendelssohnstraße um eine viergeschossige Wohnbebauung ergänzt, die nicht als ortsbildprägend eingestuft wird.

Ein weiteres Wohnquartier befindet sich im nördlichen Bereich des ehemaligen Gaswerks, das aus den denkmalgeschützten Wohngebäuden an der Bahrenfelder Chaussee bzw. Mendelssohnstraße und der neu gebauten drei- bis fünfgeschossigen Wohnbebauung Beim Alten Gaswerk sowie dem U-förmigen vier und sechsgeschossigen Wohngebäude nördlich der Parkanlage besteht.

Der Bereich des ehemaligen Bahndamms wird als Private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

Auf den Flurstücken 1994 und 1995 im Eckbereich Daimlerstraße/Gasstraße ist das Abspannwerk der Vattenfall Europe HH AG vorhanden. Im Plangebiet befinden sich entlang des Bahrenfelder Steindamms, der Stresemannstraße, des Bahrenfelder Steindamms, der Daimlerstraße sowie der Gasstraße unterirdische 110-kV-Hochspannungleitungen.

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Netzstationen der Vattenfall Europe HH AG, sowie die zu ihnen gehörenden Kabelführungen auf den Grundstücken am Woyrschweg, Mendelssohnstraße, Daimlerstraße und Gasstraße vorhanden.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Fernwärmeanlagen, deren Leitungen auf den öffentlichen Grund Woyrschweg, Mendelssohnstraße, Bahrenfelder Chaussee, Stresemannstraße, Bahrenfelder Steindamm und Paul-Dessau-Straße führen.

In der Mendelssohnstraße und der Bahrenfelder Chaussee liegt das Flottbek-Stammziel (DN2750).

4. Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Bei den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen entlang der Bahrenfelder Chaussee und an der Mendelssohnstraße handelt es sich weitgehend um Bestandsausweisungen. Änderungen sind für diese Baugebiete mit erhaltenswerten, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden nicht vorgesehen; dementsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung für die Zeile an der Bahrenfelder Chaussee mit drei bis fünf Geschossen und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgeschrieben.

Für die vorhandenen Wohngebäude werden Baukörper mit Bautiefen zwischen 10 und 15 m festgesetzt. Die Bauweise wird als geschlossene Bebauung ausgewiesen. Durch diese Festsetzungen soll eine geschlossene Blockrandbebauung ermöglicht werden.

Die denkmalgeschützte Zeile an der Bahrenfelder Chaussee wurde nach Süden hin zu einem geschlossenen Block ergänzt. Damit ist der Wohnanteil an diesem Standort als Gegengewicht zu den geplanten Kerngebietsnutzungen wesentlich gestärkt worden. Das Wohnen hat in diesem Quartier eine ruhige Seite erhalten, so dass die Wohnqualität insgesamt - insbesondere jedoch in den vorhandenen Gebäuden - verbessert wurde.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit Rücksicht auf die denkmalgeschützte Zeile mit mindestens drei bis höchstens fünf Geschossen festgesetzt; somit sind auch in direktem baulichen Anschluss an die vorhandene Bebauung städtebaulich gestalterisch befriedigende Lösungen möglich. Ausgenommen ist die Südostecke, für die eine zwingende Acht- und anschließend eine zwingende Sechsgeschossigkeit festgesetzt ist. Die zwingende Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Eingangssituation zum Blockinnenbereich, um städtebaulich hohe Gebäudewände zu sichern, die mit den Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Seite korrespondieren sollen.

Südlich der Blockrandbebauung ist als baulicher Abschluss zur Parkanlage zwischen den vorhandenen Hallen eine weitere überbaubare Fläche in U- Form festgesetzt. Sie bildet den nördlichen räumlichen Abschluss der öffentlich zugänglichen Grünfläche und ist städtebauliches Pendant zum neuen Kerngebiets-Block südlich der Parkanlage. Die nach Süden offene U-förmige Bebauung ermöglicht Wohngrundrisse mit Fensterflächen, die den freien Ausblick auf die gestaltete Parkfläche zulassen, so dass eine anspruchsvolle Wohnqualität gesichert wird. Die Wohnungen liegen in größerem Abstand zur Lärm emittierenden Bahrenfelder Straße (ca. 90 m), so dass hier trotz innerstädtischer Lage vom Verkehrslärm unbelastetes Wohnen möglich ist. Die Erschließung erfolgt über die von der Daimlerstraße abgehende Stichstraße Beim Alten Gaswerk. Die Bebauung ist zwischenzeitlich realisiert.

Die Bautiefen der Neubebauung werden mit 12,5 m festgeschrieben, die Anzahl der Geschosse auf höchstens vier begrenzt. Für die Köpfe der beiden Seitenflügel wurde eine maximal sechsgeschossige Bebauung zugelassen, um zum Park eine deutliche Gebäudekante zu setzen. Mit den so festgelegten Geschosshöhen sind Gebäudehöhen zugelassen, die mit der Neubebauung auf der Nordseite korrespondieren. Die Bautiefe von 12,5 m lässt zwei- bis dreispännige Wohngrundrisse zu.

Die festgesetzten GRZ für das allgemeine Wohngebiet an der Bahrenfelder Chaussee/ Beim Alten Gaswerk überschreiten geringfügig die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), was sich weitgehend aus der Bestandssicherung und der Ausweisung aus dem als Bebauungsplan übergeleiteten Baustufenplan für Bahrenfeld ergibt. Zugleich ist es städtebaulich sinnvoll, die noch verfügbaren innerstädtischen Baulandflächen auszuschöpfen.

Eine Durchgrünung der Blockhöfe ist möglich und zum Teil mit der Sicherung des schützenswerten Baumbestandes trotz der innerstädtischen Lage in ausreichendem Maße gewährleistet, ebenso stehen ausreichend Freiflächen durch die benachbarte Parkanlage zur Verfügung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind erfüllt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Die Erschließung ist gesichert und der ruhende Verkehr durch die Anordnung von Stellplatzanlagen und Tiefgaragen geregelt.

Die Bebauung auf den Flächen mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet am Woyrschweg ist ebenfalls bis auf die Ergänzung an der Mendelssohnstraße Bestand; auch hier sind Änderungen wegen der Erhaltenswürdigkeit der Gebäude nicht vorgesehen. Der Nordsüdflügel des Gebäudes im Eckbereich Woyrschweg/Gasstraße ist mit sehr geringer Bautiefe (etwa 9 m) bestandsgemäß ausgewiesen, um die Belichtungssituation der engen Hoffläche nicht zu verschlechtern. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit drei für die vorhandenen Gebäude und mit vier für die Neubebauung, jeweils Höchstmaße, an der Mendelssohnstraße (Flurstück 4262), die GRZ mit 0,5 festgesetzt. Als Bauweise gilt geschlossene Bebauung. Die Bautiefen sind bestandsorientiert mit 13 m festgesetzt, wobei sich für die Rückseite eine Begradigung der Baukörper ergibt, die nicht im Widerspruch zur Erhaltung der Bausubstanz steht.

Auch hier ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ von 0,4. Hierzu wird auf die oben genannten Gründe und Ausführungen verwiesen, wobei die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen wie Anpflanzgebote für eine Verbesserung des Wohnumfeldes sorgen.

5.2 Kerngebiet

Die alten unter Denkmalschutz stehenden Gaswerksgebäude, die Ostseite der Paul-Dessau-Straße sowie die Westseite der Daimlerstraße werden als Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Auf diesen Flächen soll ein vielfältiges Spektrum unterschiedlicher Nutzungen planrechtlich gesichert werden.

Ehemaliges Gaswerk

Im Kerngebiet auf der Fläche des ehemaligen Gaswerkes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen, d.h. 80% des Baulandes eines Grundstückes können überbaut werden. Die GRZ von 0,8 resultiert aus dem vorhandenen Baubestand. Hierzu zählen nicht nur die Gebäude sondern auch Tiefgaragen und Nebenanlagen.

Das sog. Uhrenhaus und das Verwaltungsgebäude, beide im Eingangsbereich (Flurstücke 2009 und 4620) von der Gasstraße aus, werden bestandsgemäß mit maximal zwei bzw. drei Geschossen plus Staffelgeschoss ausgewiesen.

Auf den Flächen des ehemaligen Gaswerksgeländes werden für die denkmalgeschützten Hallen keine Geschosszahlen ausgewiesen, sondern Gebäudehöhen über Gehweg festgesetzt, die aus dem tatsächlichen Gebäudebestand rekrutieren. Eine Festsetzung der Gebäudehöhe ist für die prägenden alten Industriehallen sinnvoll, um das denkmalgeschützte Erscheinungsbild aus gestalterischen Gründen zu erhalten und nicht durch Aufstockungen zu beeinträchtigen. Die beiden Türme werden mit ihrer tatsächlichen Höhe von 37 m bzw. 26 m planerisch gesichert.

Zwischen den Hallen auf der Ostseite ist ein zweigeschossiger Verbindungsbau, auf der Südseite der südlichen Halle ein zweigeschossiger Anbau ausgewiesen.

Das ehemalige Waagegebäude nördlich der privaten Grünfläche und die anschließenden Gebäudebestände des ehemaligen Gaswerks werden in ihren Gebäudeumrissen als ein- und zweigeschossige Baukörper bestandsgemäß ausgewiesen. Der Gebäudeteil unterhalb dem Gleiskörper erhält darüber hinaus geringfügige Erweiterungen.

Der neue Baukomplex im Süden der Parkfläche, als städtebauliches Pendant zur Baufläche im Norden, soll im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen (Büros) aufnehmen. Die Ausweisung wird mit dem Maß der baulichen Nutzung von höchstens drei Vollgeschossen und der maximalen Geschossfläche von 8000 m² bestimmt. Hier wurde eine Flächenausweisung gewählt, die sich in der Größe an der Baukörperausweisung nördlich der Parkanlage orientiert und eine Gestaltungsfreiheit für zukünftige Bauvorhaben einräumt.

„Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets an der Gasstraße sind Einzelhandelsbetriebe über 300 m² Geschossfläche unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 7). Mit dieser Festsetzung sollen die mit „(C)“ bezeichneten Bauflächen wegen ihrer Lage nahe zur Parkfläche, die auch als Erholungsfläche zum Verweilen einladen soll, von stark frequentiertem Besucherverkehr freigehalten werden.

Bei dem zweigeschossigen erhaltenswerten Gebäude, Paul-Dessau-Straße 1a (Flurstück 4567) nordwestlich der Halle im Norden handelt sich um die Bestandsicherung eines gewerblich genutzten Gebäudes (Handel und Verkauf), das sich in die Konzeption der Kerngebietsflächen integrieren lässt.

Für das gesamte Kerngebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die unterhalb der nach § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 1,0 liegt. Hiermit kommt zum Ausdruck, dass in ausreichendem Maße Freiflächen vorhanden sind. Zur Begrenzung der Geschossfläche wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. Mit einer GFZ von 2,4 wird das zulässige Höchstmaß festgesetzt und damit ein Gestaltungsfreiraum eingeräumt.

Die Stellplätze für die Kerngebietsnutzung in den Hallen sollen ebenerdig am Ostrand der Parkanlage vor den Hallen und im Süden in den jeweiligen Baulandflächen untergebracht werden, die den einzelnen Gebäuden an der Gasstraße zugeordnet sind.

„Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets an der Daimlerstraße sind ebenerdige Stellplätze unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 6). Die Freifläche soll mit Rücksicht auf die denkmalgeschützten Hallen des ehemaligen Gaswerks angemessen gestaltet werden und nicht durch das Abstellen von Kraftfahrzeugen den Gesamteindruck der Gebäude beeinträchtigen.

Westlich der Paul-Dessau-Straße

Auf den Flächen westlich der Paul-Dessau-Straße hat sich das Ortszentrum mit unterschiedlichen Kerngebietsnutzungen, wie z. B. Verbraucher- und Lebensmittelmärkten sowie Einzelhandelsgeschäften entwickelt. Um einen Kaufkraftverlust der umliegenden Stadtteilzentren, z. B. in Altona und Ottensen, zu verhindern (Zentrenschädigung), wird die Größe der Einzelhandelsnutzungen begrenzt. Für das Kerngebiet westlich der Paul-Dessau-Straße wird der Einzelhandel begrenzt auf insgesamt 10.000m² Geschossfläche, da bis zu dieser Größe keine Zentrenschädigung zu erwarten ist.

„Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets an der Gasstraße sind Einzelhandelsbetriebe insgesamt bis zu einer Geschossfläche von maximal 10.000m² zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 8).

Das bauliche Maß wird für die Flächen westlich der Paul-Dessau-Straße mit einer Flächenausweisung und einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m über Gehweg festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzungen wird eine GRZ von 0,8 ausgewiesen. Die GRZ von 0,8 ergibt sich aus den vorhandenen Gebäude sowie den anzurechnenden Tiefgaragen. Mit einer GFZ von 2,4 wird das zulässige Höchstmaß festgesetzt und damit ein Gestaltungsfreiraum eingeräumt.

Westlich Daimlerstraße

Die Gebäude an der Daimlerstraße werden von Büros, Hotels und Handwerksbetrieben gewerblich genutzt. Für diesen Bereich wird Kerngebiet

ausgewiesen, wobei der großflächige Handel und Einzelhandel sowie Einkaufszentren ausgeschlossen werden, um einer Zentrumschädigung vorzubeugen und vor allem die bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe westlich der Paul-Dessau-Straße nicht durch eine Ansiedlung z.B. von großen Verbrauchermärkten und dem damit verbundenen Kaufkraftabzug zu gefährden.

„Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets an der Daimlerstraße sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe nach § 11 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), unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 9).

Der vorhandene Gebäudebestand an der Daimlerstraße wird im rückwärtigen Bereich, dem Standort der Werksgelände, mit einer zweigeschossigen geschlossenen Bebauung und einer Bautiefe von 25 m ausgewiesen. Für den Blockinnenbereich wird eine großzügige Baukörperausweisung vorgenommen, die die bauliche Ausnutzung der rückwärtigen Flächen ermöglicht. Dadurch sind Unterschreitungen der Abstandsflächen nach § 6 Absatz 5 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) erforderlich, um eine städtebaulich ansprechende Fassung des Straßenraumes und sinnvolle Ausnutzung der Flächen zwischen der Daimlerstraße und den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden zu ermöglichen sowie deren Bestand zu sichern. In Anbetracht der innerstädtischen Lage ist dieses städtebaulich vertretbar, sofern ausreichend gesunde Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden können.

Nach § 6 Absatz 8 HBauO handelt es sich bei den vorgenommenen Baukörperausweisungen um so genannte zwingende Festsetzungen, die Vorrang vor den Abstandsflächen der HBauO haben.

Die Straßenrandbebauung wird mit mindestens drei- bis höchstens fünfgeschossiger geschlossener Bebauung und einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Die geschlossene Bauweise und die festgesetzten Vollgeschosse wurden gewählt, um auch auf der Westseite der Daimlerstraße eine geschlossene Gebäudewand langfristig zu sichern, so dass insgesamt ein innerstädtisches Straßenbild entstehen kann.

Damit ist für diese Gebäude eine bauliche Entwicklung möglich und städtebaulich erwünscht, um diese Straßenseite mit einer der gegenüberliegenden Seite entsprechenden hohen Gebäudewand schließen zu können.

Die Gebäudezeile hat im Norden eine zusätzliche Erschließungsstraße „Beim Alten Gaswerk“ sowie einen abgerundeten, zwingend fünfgeschossig festgesetzten Baukörper als baulichen Abschluss erhalten. Zusätzlich wird entlang der Straße eine Baulinie mit einer Auskragung des Baukörpers über die Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese präzisen, zwingenden Ausweisungen sind geboten, da dieser Gebäudeteil als Betonung der Eingangssituation zu dem im Blockinneren liegenden Freizeitbereich städtebauliche Bedeutung hat. Die Auskragung hält eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m ein, um eine Einengung der Gehwegflächen zu vermeiden.

5.3 Gewerbegebiet

Die Flächen zwischen der Wohnbebauung am Woyrschweg und dem nordwestlichen Bereich der Paul-Dessau-Straße bzw. westlich des Kerngebiets werden als Gewerbegebiet ausgewiesen um die bestehenden Betriebe planungsrechtlich abzusichern und Nutzungsrechte für neue Firmenniederlassungen einzuräumen.

Es wird eine Flächenausweisung festgesetzt, die für Erweiterungs- bzw. Neubauten einen Gestaltungsspielraum freihält. Lediglich für die denkmalgeschützten Gebäude sind teilweise differenzierte Baukörperausweisungen festgesetzt, da der bauliche Bestand erhalten bleiben soll.

Für das Gewerbegebiet werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 ausgewiesen. Damit werden für das Maß der baulichen Nutzung die zulässigen Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt, wodurch ein Gestaltungsfreiraum und ein hohes Maß an Flexibilität eingeräumt wird. Die Gebäudehöhe wird mit 25 m über Gehweg begrenzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Ausnutzung der Grundstücke, die für ein innerstädtisches Gewerbegebiet städtebaulich angemessen ist sowie eine Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude.

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 4).

Im Gewerbegebiet sind die Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um Flächen für produzierendes Gewerbe, an denen in Altona Mangel herrscht, bereitzustellen und die vorhandenen Zentren, vor allem das benachbarte Ortszentrum Bahrenfeld, nicht durch zusätzliche Flächen für Einzelhandel zu gefährden.

Zur Anpassung an die vorhandenen Gebäude und mit Rücksichtnahme auf das Wohnen am Woyrschweg wird die Gebäudehöhe der Gewerbeausweisung im Nordwesten auf 12 m über Gehweg begrenzt. Ferner wird unter § 2 Nummer 3 eine Einschränkung für Gewerbebetriebe festgesetzt:

„Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.“

Mit diesen planerischen Maßnahmen werden ausreichende Vorkehrungen getroffen, die das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in der gewachsenen Gemengelage auch in dieser langfristigen Absicherung vertretbar machen. So werden beispielsweise Verschattungen der gleich hohen dreigeschossigen Wohnbebauung vermieden, und mit der Festsetzung der unter § 2 Nummer 3 enthaltenen Vorschrift wesentliche Störelemente wie Lärm, Geruch etc. ausgeschlossen. Hinzukommt, dass in der Örtlichkeit eine hohe mit Kletterpflanzen berankte Brandmauer vorhanden ist, die optisch beide Nutzungen trennt.

Das dreigeschossige Gebäude im Südwesten im Anschluss an die Wohnbebauung stellt in seiner Industriearchitektur mit Klinkerfassade zum Straßenraum die Fortsetzung der Wohnbauzeile Woyrschweg dar. Es wird von Firmen des Handels mit Büroräumen genutzt; ferner sind Schulungsräume und ein privater Kindergarten untergebracht. Die Ausweisung des Plans berücksichtigt den Bestand, für den zum Teil ein Erhaltungsgebot festgesetzt wird.

5.4 Denkmalschutz

Nördlich der Gasstraße befindet sich das ehemalige städtische Gaswerksgelände. Es wurde 1892-1895 nach Plänen des Ingenieurs Schaar bebaut, um das private Gaswerk an der Großen Elbstraße zu ersetzen. Nach mehreren Umbauten und Erweiterungen wurde das Werk 1938 stillgelegt. Von der Anlage erhalten sind die um den rechteckigen Hof angelegten vier großen Hallen mit dem Kohlenturm, das Uhrenhaus und Verwaltungsgebäude, das Werkstattgebäude sowie die Brücke über die Gasstraße mit der Gleisanbindung der östlichen Halle.

Die Gesamtanlage mit den dazugehörigen Freiflächen, der Einfriedigung zur Gasstraße und der Brücke über die Gasstraße ist rechtskräftig unter der Nr. 1082 am 17. April 1996 (Amtl. Anz. S. 1073) in die Denkmalliste eingetragen. Alle Denkmalgebäude wurden denkmalgerecht saniert und werden genutzt.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die nachrichtliche Übernahme im Bereich der Straße Beim Alten Gaswerk und des Wendehammers Paul-Dessau-Straße an den tatsächlichen Umfang der Unterschutzstellung angepasst. Der Plan musste durch die redaktionelle Änderung nicht noch einmal ausgelegt werden, da es sich hierbei um eine eher geringfügige Änderung der nachrichtlichen Übernahme handelt, wobei dieser lediglich eine Hinweiskfunktion für die nachgeordnete Planungs- bzw. Genehmigungsebene zukommt.

Die denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles sind denkmalgerecht zu erhalten, Veränderungen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes.

Die Fabrikanlage an der Gasstraße 8 und 12 bis 16 (Flurstück 3891) wurde ab 1911/12 für eine Elektrizitätsgesellschaft errichtet. Der in Formen des Heimatstils gestaltete zweigeschossige Verwaltungsbau orientiert sich zur Gasstraße, nördlich gelegen befindet sich das zweigeschossige Magazingebäude mit drei anschließenden Montagehallen. Es ist die erste Fabrikanlage in Hamburg, die in ihrer Gesamtheit in der neuartigen Eisenbetonbauweise entstand. Dieses Ensemble der Industriearchitektur des frühen 20. Jahrhunderts ist unter Nr. 1105 am 13. November 1996 (Amtl. Anz. S. 2953) in die Denkmalliste - entsprechend der damaligen Belegenheit Gasstraße 10 - eingetragen worden.

Die Gebäudegruppe Bahrenfelder Chaussee 1-15 (Flurstücke 3076, 3078, 3080, 3082, 3084, 3086, 3088), Mendelssohnstraße 1-9 (Flurstücke 3088, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104) ist unter Nr. 871 am 7. Juni 1988 (Amtl. Anz. S. 1097) in die Denkmalliste eingetragen worden. Die dreigeschossige, leicht abgeknickte Zeile setzt mit der Formensprache des Jugendstils hier einen charakteristischen Akzent. Die Architektur besticht durch die mit relativ sparsamen Mitteln erlangte dekorative Wirkung und bestimmt die Unverwechselbarkeit dieses Straßenabschnitts.

5.5 Erhaltungsbereiche

Wohnanlage Woyschweg

Der Altonaer Spar- und Bauverein errichtete in den Jahren 1906 bis 1912 am Woyschweg 2-36 sowie Mendelssohnstraße 37/39 eine 3-geschossige Wohnsiedlung in deutlicher Anlehnung an die Gartenstadtidee. Die Gebäude wurden im Gründerzeit- bzw. Jugendstil gestaltet und von 1986 bis 1988 denkmalgerecht modernisiert.

Die gesamte Wohnanlage und ihre begrünten Gemeinschaftsflächen verweisen beispielhaft auf die Genossenschafts- und Gartenstadtbewegung in Altona und gelten noch heute als ein Muster für den reformerischen, sozialen Wohnungsbau in Hamburg zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

Die charakteristische, durchlässige Blockstruktur (ca. 30 Wohneinheiten je Gebäude) ist gekennzeichnet durch helle Putzfassaden, an der Straßenfront durch Ziegelbänder und Sockelverblendung gegliedert. Die Satteldächer sind durch vorspringende Giebelfronten so strukturiert, dass eine abwechslungsreiche und zugleich einheitliche Silhouette entsteht.

Dieses harmonische Erscheinungsbild wird durch kugelförmige Rotdornbäume in den Vorgärten entlang des Woyschweg zusätzlich unterstützt.

Das Wohngebiet ist hinsichtlich der städtebaulichen Lösung, was Anordnung der Baukörper, Wohnumfeld, Freiräume und relativ einfache Planung angeht beispielhaft für gute Wohnlagen anzusehen. Aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung gehört es zu den Milieuschutzgebieten Hamburgs und ist in Gestalt und Nutzung seiner Gebäude und Freiflächen zu erhalten.

Paul-Dessau-Straße 1a

Die zweigeschossige kleine Gründerzeitvilla Paul-Dessau-Straße 1a (Flurstück 4567) bildet einen reizvollen Kontrast zu der unmittelbar daneben liegenden alten Gaswerkshalle. Hervorzuheben ist besonders die filigrane, original erhaltene gusseiserne Loggia.

Gasstraße 18

Das gewerblich genutzte Gebäude Gasstraße 18 (Flurstück 4263) ist mit seiner Ziegelsteinfassade Zeugnis früher Kontorhausarchitektur, es weist noch im Gründerstil Schmuckelemente auf, trägt aber insgesamt schon das Gesicht der neuen Reformarchitektur. Charakteristisch ist der bis in das Dach gezogene fast wehrhafte Eckturm. Weitere Merkmale sind die Rundbogenfenster im Erdgeschoss, das reliefartige Backsteinornament im Obergeschoss sowie die Mansarddach-Ausbildung mit den Rundbogengauben.

Um die oben beschriebene Bausubstanz zu schützen und zu erhalten, wird folgender Genehmigungsvorbehalt unter § 2 Nummer 1 festgesetzt:

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten 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 bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung 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, die Stadtgestalt 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.

Die Festsetzung stellt einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben in den Erhaltungsbereichen dar. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen Baugenehmigung eine besondere Genehmigung notwendig ist, bei der geprüft wird, ob das Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

5.6 Straßenverkehrsflächen / Gehrechte / Stellplätze

Die das Plangebiet einfassenden Straßen werden bestandsgemäß ausgewiesen. Darüber hinaus waren keine öffentlichen Erschließungen vorhanden.

Für das bereits realisierte Ortszentrum, die neu geordneten Flächen auf dem ehemaligen Gaswerk und die Wohngebäude nördlich der Parkanlage waren deshalb zusätzliche öffentliche Erschließungen notwendig. Hierzu zählen die Paul-Dessau-Straße und die Straße Beim Alten Gaswerk.

Auch der Kreuzungsbereich Mendelssohnstraße / Bahrenfelder Chaussee wurde für die Erschließung der Kerngebietsflächen ausgebaut, um von der Bahrenfelder Chaussee ein Linksabbiegen für den stadtauswärts fließenden Verkehr in die Mendelssohnstraße zu ermöglichen, ohne dass zusätzliche Flächen beansprucht wurden.

Bei der Planung der Erschließung wurden zusätzliche Belastungen für den stark frequentierten Kreuzungsknoten Bornkampsweg / Bahrenfelder Steindamm durch neuen Zielverkehr vermieden. Bedingt durch diese Vorgabe wurde das Areal zum einen über die Mendelssohnstraße vom Norden als 9 und 16 m breite Anliegerstraße (Paul-Dessau-Straße) mit einseitigem Bürgersteig, Wendehammer und angegliederten Stellplätzen, erschlossen. Dem Gebäude Paul-Dessau-Straße 3a bis 3g sind die privaten Stellplätze direkt zwischen Straße und Gebäude zugeordnet. Der südliche Bereich dieser Flächen wird über die Gasstraße durch eine private Anbindung sichergestellt, die in der Planzeichnung nicht sichtbar ist, da nur öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Erschließung der Wohngebiete nördlich der Parkanlage mit der Belegenheit Beim Alten Gaswerk 2 – 4 wird vom Bahrenfelder Steindamm über die Straße Beim Alten Gaswerk erschlossen. Im Westen erfolgt die Erschließung über eine private

Anbindung an die Paul-Dessau-Straße. Für die Wohngebiete wurden Flächen für Stellplätze nördlich der Straße Beim Alten Gaswerk festgesetzt. Die Straße Beim Alten Gaswerk, die als Stichstraße mit einem nach Süden abknickenden 26 m breiten Wendehammer gebaut wurde, erschließt ebenfalls Kerngebietsflächen, auf denen sich die ehemaligen Gaswerkshallen mit dem Design-Hotel und dem Fitnessstudio befinden.

Eine Verbindung der beiden Erschließungen über eine Querstraße von Ost nach West ist bewusst ausgeschlossen worden, um Durchgangs- oder Schleichverkehr unterbinden zu können. Ebenso war Vorgabe für die Verkehrskonzeption, eine Lösung zu finden, die die bestehenden schützenswerten Wohngebiete vom Zielverkehr gewerblicher Bauflächen freihält und damit zusätzliche Belastungen mit Verkehrslärm vermeidet.

Im Plan sind mehrere 3 m breite Gehrechte ausgewiesen. 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 5). Mit diesen Gehrechten werden die Zugänge zum Park von Süden und Norden, zum Wohnen und die Querverbindung zum künftigen Ortszentrum gesichert. Bei der endgültigen Herrichtung können geringfügige Anpassungen erforderlich werden.

Die Entwässerung der beiden neuen Erschließungsstraßen erfolgt jeweils über ein neues Mischwassersiel.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich zurückgehalten und ggf. verzögert in die Mischwassersiele abgeleitet werden.

Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze können in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, um in den unbelasteten Bereichen einen verminderten Oberflächenabfluss und eine Grundwasseranreicherung zu bewirken. Eine Grundwasseranreicherung gewährleistet die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind z.B. geeignet: Schotterrassen, Kiesdecken, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen und Porensteine. Darüber hinaus können mit weiteren Materialien durch eine entsprechende Verlegungsart weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist jedoch nicht im Plantext enthalten.

5.7 Versorgungsfläche

Im Eckbereich Gasstraße/ Daimlerstraße (Flurstücke 1994 und 1995) befindet sich ein Abspannwerk der Vattenfall Europe HH AG, das im Bebauungsplan dem Bestand entsprechend mit der Festsetzung als Versorgungsfläche und der Zweckbestimmung Abspannwerk mit zwei- und viergeschossiger Bebauung als jeweiliges Höchstmaß und der GRZ von 0,8 planungsrechtlich abgesichert wird. Innerhalb der zweigeschossigen Ausweisung sind Erweiterungsbauten möglich, da die Baufläche hier weiträumig gefasst ist. Mit einer GFZ von 2,4 wird ein Gestaltungsfreiraum und ein hohes Maß an Flexibilität eingeräumt. Das Flurstück 1955 schließt im

nordwestlichen Bereich an den Bahndamm an. Diese Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen (vgl. Ziffer 5.9).

5.8 Parkanlage

Inmitten der Kerngebietsfläche zwischen den vorhandenen Hallen wird eine ca. 1,2 ha große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Die Grünfläche ist als so genannter Quartierspark mit verschiedenen Funktionen gestaltet, vor allem als Aufenthaltsfläche für Jung und Alt, Erholungsraum für Beschäftigte, Freifläche für die anschließende Wohnbebauung sowie Rückhaltung des Niederschlagwassers. Die Anpflanzung von Großbäumen, die dem Park auch optisch einen Identifikationspunkt gibt, ist dabei ein wesentliches Stilelement.

Die Herrichtung und Unterhaltung der Parkanlage sind in städtebaulichen Verträgen geregelt.

5.9 Private Grünfläche

Aufgrund des vorhandenen dichten, erhaltenswerten Baumbestandes wird die Fläche im Bereich des noch existenten Bahndamms (Flurstücke 4366 und tw. 1995) als private Grünfläche ausgewiesen. Gegen eine andere Nutzung des Bahndamms spricht vor allem, dass die besondere Ausformung für eine Flächennutzung nicht infrage kommen kann. Der übrige Bereich des Bahndamms wird dem Baugebiet Kerngebiet zugeordnet, er ist rudimentär noch vorhanden und lässt als ein Stück Industriegeschichte die ehemalige Funktion sichtbar werden.

5.10 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume, für die die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) gilt.

Die darüber hinaus in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind städtebaulich signifikant, da sie aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Ortsbild haben. Für sie besteht ein Nachpflanzgebot an der selben Stelle, wenn die Bäume auf natürliche Weise abgängig sind (vgl. Ziffer 5.11).

5.11 Begrünungsmaßnahmen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10).

Die neu anzupflanzenden Gehölze bereichern den Naturhaushalt des Plangebiets, schirmen die Stellplatzanlagen ab und binden die Stellplätze und die angrenzenden Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein.

Auf dem Flurstück 4620 ist östlich der Reinigerhalle (Gasstraße 4) mit Bodenbelastungen in Form von Benzolen zu rechnen. Aus diesem Grund ist eine Bepflanzung auf dieser Fläche mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Umweltschutz- abzustimmen (vgl. Ziffer 5.13).

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für die festgesetzten Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Außerdem wird das Stadtbild dieses städtebaulichen Verdichtungsraumes großzügiger gestaltet und aufgewertet.

Der Rotdorn-Bestand (*Crataegus laevigata* „Paul Scarlet“) im Woyschweg stellt ein stadtbildprägendes Gestaltungselement des Straßen- und Vorgartenbereiches aus der Entstehungszeit der Wohngebäude dar. Im Laufe der Zeit sind einzelne Rotdornbäume entfernt worden. Durch Neupflanzungen standortgerechter Laubgehölze sollen die entstandenen Lücken wieder geschlossen werden, um das einheitliche Erscheinungsbild wiederherzustellen. Darüber hinaus kommt der Bepflanzung Bedeutung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes zu.

Vor der rückwärtigen Mauer auf den Grundstücken am Woyschweg sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, um die teils vorhandene Wandbegrünung zu vervollständigen und damit insgesamt eine sichtbare Verbesserung des Wohnumfeldes zu erreichen. Das Erhaltungsgebot sowie das Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher sind in der Planzeichnung durchgängig entlang der vorhandenen Mauer in 3 m Breite ausgewiesen.

Das Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher umfasst außerdem die besonders markanten Einzelbäume im Gewerbegebiet (Flurstück 3891) und im Kerngebiet an der Daimlerstraße (Flurstück 1987) (vgl. Ziffer 5.10) und den besonders schützenswerten Baumbestand im Blockinnenbereich des Wohngebietes an der Bahrenfelder Chaussee in einer Breite von 12 m.

Ferner wird mit der o.a. Vorschrift unter § 2 Nummer 11 das Ziel verfolgt, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte Arten bieten neben ihren klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten besteht in diesem Zusammenhang z.T. eine sehr enge Verflechtung; so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen nicht einheimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Die Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um ausreichendes Grünvolumen zu erhalten. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich. Die Festsetzung von Ersatzpflanzungen dient der Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Die nicht

überbauten Flächen der Tiefgaragen sind aus gestalterischen Gründen zu begrünen. Ein Substrataufbau von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung z.B. mit kleineren Gehölzen ermöglichen. Neben einer Einbindung in die Gestaltung der Freiflächen trägt die Bepflanzung von Tiefgaragen durch temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbundene Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas im Plangebiet bei.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begründen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 13). Die Fassadenbegrünung dient der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Fassaden stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere (z.B. Insekten und Vögel) in der Stadt dar.

5.12 Lärmschutz

Die Bahrenfelder Chaussee weist als Hauptverkehrsstraße im Zuge der Bundesstraße B 431 mit maßgeblicher Verbindungsfunktion ein hohes Verkehrsaufkommen auf, das mit entsprechend hoher Lärmimmission verbunden ist. Ebenso hat der Kreuzungsbereich Bahrenfelder Chaussee / Bornkampsweg Einfluss auf das gegenüberliegende Wohnen hinsichtlich der Lärmentwicklung. Um für das Wohnen im allgemeinen Wohngebiet bauliche Vorkehrungen sichern zu können, damit auf der lärmabgewandten Seite die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden, die eine ruhige Wohnseite bei Neubauten garantieren sollen, sind die unter § 2 Nummer 2 genannten Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Andere Maßnahmen wie beispielsweise Lärmschutzwälle müssen aufgrund der beengten städtebaulichen Situation ausscheiden.

Nach § 2 Nummer 2 sind entlang der Bahrenfelder Chaussee, des Bahrenfelder Steindamms und der Mendelssohnstraße bis zur Abzweigung der Paul-Dessau-Straße im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder 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.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen gelten die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121).

5.13 Altlasten

Im Oberboden des Plangebiets befindet sich eine Auffüllung von 1 - 2 m, stellenweise 4 m Mächtigkeit, die sich aus Sand, Bauschutt, Holz und Schlacke zusammensetzt. Darunter schließt sich ein ca. 5 m mächtiger Geschiebelehm an, dem ein ca. 10 m mächtiger Geschiebemergel folgt, der relativ wasserundurchlässig ist. Im Anschluss folgen Sande bis wenigstens in 160 m Tiefe, die gut wasserdurchlässig sind. Der erste Grundwasserleiter befindet sich in einer Tiefe von ca. 20 m unter der Geländeoberkante.

Im Plangebiet wurden im ersten Untersuchungsschritt 48 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 5 m heruntergebracht, 2 Baggerschürfen bis in eine Tiefe von 2,2 m und 30m Länge angelegt und an ausgewählten Proben Bodenanalytik durchgeführt.

Auf dem ehemaligen Gaswerksgelände Gasstraße 4 wurden zusätzliche Proben entnommen. Im Bereich der Teergruben wurden Wasserproben gezogen und analysiert.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden auf der Fläche des ehemaligen Gaswerksgeländes sanierungsrelevante Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), einkernigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Cyaniden angetroffen. Außerdem waren Phenole und Mineralkohlenwasserstoffe (MKW) als Schadstoffe im Boden bzw. in Teerschlämmen enthalten. Es sind gaswerksspezifische Schadstoffe in den Grundwasserleiter eingetreten. Auf Grund der Untersuchungen hatte sich gezeigt, dass neben den gaswerksspezifischen Bodenverunreinigungen auch ein erheblicher Benzolschaden eingetreten war.

Auf Grundlage einer Gefährdungsabschätzung wurde ein Sicherungs- und Sanierungskonzept im Bereich des ehemaligen Gaswerksgeländes Bahrenfeld erarbeitet, das in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung die Flächensicherung (Versiegelung, Überdeckung) und die Flächensanierung (Bodenaustausch) vorsah.

Durch die umfangreichen Baumaßnahmen, die Mitte der 1990er Jahre stattfanden, wurden zahlreiche Schadstoffen bereits aus dem Boden entfernt.

Nachdem umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, sind nur noch folgende Bereiche wegen vorhandener Belastungen nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet:

Unterhalb der ehemaligen Reinigerhalle Süd auf dem Flurstück 4620 (Gasstraße 4) sind zumindest punktuell starke Belastungen durch Cyanide und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen. Diese Kennzeichnung ist nach der zweiten öffentlichen Auslegung an die tatsächlich belasteten Flächen angepasst worden. Der Plan musste durch die redaktionelle Änderung nicht noch einmal ausgelegt werden, da es sich hierbei um eine eher geringfügige Änderung der Kennzeichnungen handelt, wobei der Kennzeichnung lediglich eine Hinweisfunktion

für die nachgeordnete Planungs- bzw. Genehmigungsebene zukommt.

Nördlich des ehemaligen Uhrenhauses an der Gasstraße 2a (Flurstück 2009, 4620) sind ab 2 bis 3 m unter Geländeoberkante bis in ca. 20 m Tiefe Belastungen durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) in unterschiedlichen Gehalten im Boden erkundet worden. Unmittelbar benachbart ist eine PAK-Belastung (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) in 2 bis 2,3 m Tiefe bekannt.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt -Amt für Umweltschutz- strebt eine einvernehmliche Regelung zur Sanierung des Benzolschadens mit den Grundeigentümern und dem vermeintlichen Verursacher an.

Außerhalb des ehemaligen Gaswerksgeländes befindet sich auf dem Gelände des Abspannwerkes (Flurstück 1995) an der Gasstraße 2b eine sanierungsrelevante Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Diese Fläche ist ebenfalls in der Planzeichnung gekennzeichnet und im Zuge von Baumaßnahmen zu sanieren.

Auf den übrigen untersuchten, außerhalb des ehemaligen Gaswerkes befindlichen Flächen sind punktuelle Belastungen vorhanden, in einer Größenordnung, die im Zuge von Baumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten des ausgekofferten Bodenmaterials führen können.

Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind mit der zuständigen Dienststelle der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt -Amt für Umweltschutz- Bodenschutz/ Altlasten (U2) bzw. mit dem Gesundheits- und Umweltamt Altona, Abteilung für Umweltschutz, Bodenschutz und Altlasten (Flächensanierung)- A/GU44- abzustimmen.

Eine Bepflanzung auf dem Flurstück 4620 ist mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt -Amt für Umweltschutz- abzustimmen (vgl. Ziffer 5.11).

Unter den o.g. Bedingungen und Ausführungen sind die Bodenbelastungen mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes vereinbar.

5.14 Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet sind Mischwassersiele vorhanden. Das zusätzliche Schmutzwasser kann schadlos und sicher über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Für die beiden neu entstandenen Erschließungsstraßen Paul-Dessau-Straße und Beim Alten Gaswerk wurden zwei zusätzlich Mischwassersiele gebaut.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten und verzögert in die Mischwassersiele abzuleiten. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt über die belebte Bodenzone der Parkanlage.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Planungsraum stellt einen heterogenen Komplex aus Gewerbebrachen, Wohngebieten mit Gartennutzung und Industrie- und Gewerbeflächen dar. Auf den unversiegelten und in den letzten Jahren ungestörten Bereichen konnten sich Arten der Spontanvegetation ansiedeln, ansonsten beschränkt sich die Vegetation auf gärtnerisch angelegtes Grün.

Der Boden ist nur innerhalb der Gartenflächen der Wohngebiete relativ ungestört. Die übrigen Flächen weisen eine starke Bodenbeanspruchung mit z.T. hohem Versiegelungsgrad besonders in den neu bebauten Gewerbegebieten im Westen des Plangebietes auf.

Bedingt durch die bisherige teilweise intensive Nutzung des Gebietes (stellenweise dichte Bebauung, fehlende Biotopstrukturen hoher Versiegelungsgrad und Belastung des Bodens) kommt es nur zu relativ geringfügigen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Eingriffe finden hauptsächlich auf den im Bebauungsplan dargestellten neuen Wohnbauflächen und im Gewerbegebiet statt und umfassen auch die erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen und Lagerflächen. Im Einzelnen handelt es sich um die Inanspruchnahme unbebauter Flächen, die Rodung von Gehölzbeständen sowie um zusätzliche Flächenversiegelung. Der Bebauungsplan löst kein neues oder zusätzliches Ausgleichserfordernis aus, da die Eingriffe bereits auf der Grundlage des Baustufenplans Bahrenfeld zulässig waren.

Um aber Eingriffe im Bereich neuer Wohnbauflächen und im Gewerbegebiet, die über den vorhandenen Bestand hinausgehen, in Natur und Landschaft zu mindern bzw. zu kompensieren und für die Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz, sind folgende Maßnahmen vorgesehen und teilweise realisiert:

- Neueinrichtung einer öffentlich zugänglichen Parkanlage,
- Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Mindestqualitätsmerkmalen,
- Ergänzungspflanzung am Woyrschweg sowie Bepflanzung vor der rückwärtigen Mauer
- Begrünung der Tiefgaragen.

Die bauliche Verdichtung führt unvermeidlich zu einer Reduzierung der unversiegelten Fläche. Der Verlust von Gehölzbeständen kann durch die Festsetzungen weitgehend kompensiert werden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes kann infolge der städtebaulichen Neuordnung und der anzulegenden Parkanlage von einer Verbesserung ausgegangen werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Vorweggenehmigungen gemäß § 33 des Baugesetzbuches wurden erteilt für:

- die Errichtung von 274 Neubauwohnungen (Beim Alten Gaswerk 4a-4f) im April 1999
- die Errichtung eines Bürohauskomplexes mit Einzelhandel, Gastronomie und TG (sog. Westschiene) im Juni 2001

- die Erweiterung des Hotels „Gastwerk“ im Januar 2002

Diese Maßnahmen wurden zwischenzeitlich realisiert.

Der Straßenbau innerhalb des Gebietes ist abgeschlossen.

Die Herrichtung der Parkanlage ist noch nicht endgültig abgeschlossen. Dieses und die Unterhaltung sind in städtebaulichen Verträgen geregelt.

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne Bahrenfeld 30 vom 18. August 1970 (HmbGVBl. S. 235), der Teilbebauungsplan TB 41 vom 11. Dezember 1956 (HmbGVBl. S. 511) und der Baustufenplan Bahrenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) sowie die Fluchtlinienpläne

- Bahrenfeld 33 vom 5. Mai 1903
- Bahrenfeld 63 vom 11. April 1913
- Ottensen 94 vom 18. Dezember 1891
- Ottensen 106 vom 28. Mai 1894
- Ottensen 177 vom 5. Mai 1906

aufgehoben.

9. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 203.150 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 30.300 m² (davon neu 5.500 m²), die Parkanlage neu ca. 11.900 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstanden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Straßenbau (Grunderwerb und Straßenbaukosten mit Mischwassersielen). Die Kosten für den Grunderwerb für die Parkanlage entfallen, da der Grundbesitz im Eigentum der Investoren verbleibt und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit im Rahmen städtebaulicher Verträge sichergestellt ist. Die Kosten für die Herrichtung der Parkanlage fallen erst nach endgültiger Fertigstellung und Abnahme der Parkanlage an.

Da der Bebauungsplan in weiten Teilen zwischenzeitlich realisiert ist, entstehen keine darüber hinausgehenden Kosten.

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Bahrenfeld 17

Inhaltsverzeichnis:

1.	<u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	2
2.	<u>Anlass und Ziel der Planung</u>	2
3.	<u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.3.1	-	3
3.4.	Angaben zum Bestand	3
4.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	4
5.	<u>Abwägung</u>	6
6.	<u>Flächen- und Kostenangaben</u>	6
6.1	Flächenangaben	6
6.2	Kostenangaben	6

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27).

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB ist nicht erforderlich, da von der vorgesehenen Planänderung keine umweltrelevanten Veränderungen zu erwarten sind.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst bzw. beinhaltet neben Wohnnutzung einen hochwertigen gewerblich geprägten Bereich, der unter anderem auch als Nahversorgungszentrum für den Stadtteil dient. Ferner befinden sich mehrere soziale Einrichtungen wie die Max-Brauer Schule und eine Kindertagesstätte an der Bahrenfelder Chaussee und der Sportpark Bahrenfeld im bzw. im unmittelbaren Einzugsbereich des Plangebietes. Der Erhalt des Nahversorgungszentrums ist für den Stadtteil von besonderer Bedeutung. Es ist daher vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene Wohn- und gewerbliche Nutzung vor möglichen trading-down-Effekten, die durch eine Häufung insbesondere von Wettbüros und Spielhallen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben hervorgerufen werden, zu schützen und zu stärken.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte und verhangene Scheiben, keine Orientierung zum öffentlichen Raum), zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten wegen der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden und zu einer Verdrängung ansässiger Betriebe. Die Ansiedlung derartiger Nutzungen führt schließlich zu dem trading-down-Effekt, der sich in einem zunehmenden Qualitäts- und Niveauverlust bezüglich der ursprünglich vorhandenen Dienstleistungsangebote widerspiegelt. Dieser trading-down-Effekt würde die Akzeptanz des Einzelhandelsstandorts nachhaltig gefährden.

Eine derartige Entwicklung ist für das Plangebiet zu vermeiden. Der hier vorliegende hochwertige gewerblich geprägte Bereich sowie die gut erreichbare Versorgungslage des dicht besiedelten Gebietes sollen erhalten und daher einem diversifizierenden Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang des Woyrschwes Wohnbauflächen dar, östlich daran anschließend ist eine gewerbliche Baufläche und daran anschließend gemischte Baufläche bis zur Daimlerstraße dargestellt. Nördlich der gemischten Baufläche sind ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu Etagenwohnen (entlang Woyrschwes), verdichteter Stadtraum (zentraler und östlicher Bereich des Bebauungsplangebiets), Gewerbe/ Industrie und Hafen (zwischen Mendelssohnstraße und Gasstraße sowie Grünanlage eingeschränkt nutzbar im zentralen östlichen Bereich dar. Woyrschwes und begleitend zur Gasstraße ist eine grüne Wegeverbindung dargestellt, im gesamten Gebiet ist die milieuübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt den städtisch verdichteten Bereich mit geschlossener und sonstiger Bebauung mit sehr geringem Grünanteil sowie Parkanlage dar. Entlang des Woyrschwes sind „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil dargestellt, daran östlich anschließend sind Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Bahrenfeld 17 vom 13. Juni 2006. Entlang des Woyrschwes ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt (geschlossene Bauweise, III-IV Geschosse, GRZ 0,5). Die Bebauung entlang des Woyrschwes und z.T. der Mendelssohnstraße liegen in einem Erhaltungsbereich. Östlich davon ist Gewerbegebiet zwischen der Mendelssohnstraße und der Gasstraße festgesetzt (GRZ 0,8, GFZ 2,4, Gebäudehöhe (GH) 25m über Gehweg als Höchstmaß, II Geschosse). Im südlichen Bereich des Gewerbegebiets befinden sich zwei Baudenkmäler sowie ein Gebäude mit einem Erhaltungsbereich. Der zentrale Bereich um die Paul-Dessau-Straße ist als Kerngebiet festgesetzt (geschlossene Bauweise, 0,8, GFZ 2,4, GH 25m). Abweichend davon steht der Teil des Kerngebiets östlich der Paul-Dessau-Straße unter Denkmalschutz und hat unterschiedliche Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse je Gebäude-/teil. Daran nordöstlich angrenzend ist

ebenfalls allgemeines Wohngebiet (geschlossene Bauweise, GRZ 0,5, III-V-geschossig, im östliche Bereich teilweise auch VI-VIII-geschossig). Entlang der Mendelssohnstraße und der Bahrenfelder Chaussee stehen die Wohngebäude ebenfalls unter Denkmalschutz. Südlich davon ist eine Parkanlage festgesetzt. Der östliche Bereich des Bebauungsplangebiets ist wiederum als Kerngebiet festgesetzt (geschlossene Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,4). Im südöstlichen Bereich ist eine Versorgungsfläche (Baufelder mit II-IV Vollgeschossen, GRZ 0,8, GFZ 2,4) festgesetzt.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Die Wohnbebauung entlang Woyschweg/ Mendelssohnstraße und Bahrenfelder Chaussee sowie ehemalige Fabrikgebäude des alten Gaswerks im zentralen Bereich des Plangebiets stehen unter Denkmalschutz und stellen z.T. Denkmalensembles dar.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplans Bahrenfeld 17 beinhaltet mehrere Discounter, eine Tanzschule, einen Fitnessclub, mehrere Beherbergungsbetriebe, Cafés, Bäcker, eine Apotheke und weitere Gewerbebetriebe und Unternehmen. Entlang des Woyschwegs und der Mendelssohnstraße und der Bahrenfelder Chaussee befindet sich Wohnbebauung. Zwischen der Paul-Dessau-Straße und der Straße Beim Alten Gaswerk befindet sich der Bahrenpark. Im süd-östlichen Bereich befindet sich eine Versorgungsfläche.

4. Planinhalt und Abwägung

Dem bestehenden Planungsrecht wird eine weitere Textfestsetzung hinzugefügt.

Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und weiteren Nutzungen

§ 2 Nummer 14, 15:

- „14. „Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.¹
15. Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig²; Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.“

¹ Rechtsgrundlage: §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

² Rechtsgrundlage: §1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO

Kerngebiet

Die Zweckbestimmung „Kerngebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Kerngebietsstruktur einwirken, aufzuhalten. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende, Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten wie auch Bordelle und bordellartige Betriebe stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Die gebietsschädliche Wirkung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ist ähnlich der Wettbüros und Spielhallen. Sie führen typischerweise zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes (verklebte und verhangene Scheiben (mit dargestellten Angeboten bestehend aus aufgeklebten Buchstaben), keine Orientierung zum öffentlichen Raum), zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten wegen der Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

Gewerbegebiet

Die Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“ ist, auch nach einem Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben, in dem hier vorliegenden Plangebiet, gewährleistet.

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplanes ist es, Verdrängungsprozesse, die auf die vorhandene Gewerbestruktur einwirken, aufzuhalten. Das vorhandene, der Nahversorgung dienende, Gewerbe soll gestärkt werden. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Bereiche in denen Wohnnutzung vorherrscht und sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden, sollen vermieden werden. Vergnügungsstätten wie auch Bordelle und bordellartige Betriebe stellen in diesem Nutzungsgefüge sowohl durch ihre Erscheinung im Stadtbild wie auch durch die typischen Öffnungszeiten einen Fremdkörper dar und führen zu einer Belastung insbesondere der Wohnbevölkerung. Ferner sind durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten Verdrängungsprozesse der ansässigen Betriebe zu befürchten, was in der Folge zu dem sogenannten trading-down-Effekt führt.

Um eine derartige Fehlentwicklung in diesem zentralen Quartier zu vermeiden, soll das Plangebiet einem diversifizierten Angebot von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben.

Maß der baulichen Nutzung

Keine Angaben

5. Abwägung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gingen keine Stellungnahmen oder Einwände von Bürgern ein.

Der hier geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben schützt und stärkt die vorhandenen gewerblich geprägten Bereiche des Plangebiets. Außerdem wird die im Plangebiet und in näherer Umgebung befindliche Wohnnutzung ebenfalls durch diese Plangebung geschützt und gestärkt. Die gewerbliche Versorgungsfunktion sowie Wohnfunktion der umgebenden Bereiche müssen gesichert werden. Aus Sicht des Plangebers ist es aus städtebaulicher und stadtsoziologischer Sicht geboten, die Hervorhebung des Schutzes von Wohnbevölkerung und der Versorgungsfunktion durch Gewerbebetriebe im Nahversorgungszentrum Bahrenfeld höher zu gewichten, als die Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe häufig einen vergleichsweise hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe höhere Mieten zahlen können, die deutlich über dem ortstypischen Niveau liegen. Dies kann zu einer Verdrängung bzw. zu einem Rückgang der im Gebiet vorrangig gewünschten Nutzungen (Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe) führen. Insbesondere kleine, inhabergeführte Geschäfte, die zur Attraktivität und zum besonderen Charakter des Versorgungszentrums Bahrenfeld beitragen, droht die Verdrängung bzw. wird eine Ansiedlung erschwert. Dies entspricht nicht der ursprünglichen planerischen Intention.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung ist ca. 18,5 Hektar groß.

6.2 Kostenangaben

Durch die Planergänzung fallen für die Freie und Hansestadt Hamburg, mit Ausnahme der Planungskosten, keine Kosten an.