



11. September 1995 und vom 15. September 1995 (Amtlicher Anzeiger Seiten 2122, 2185) stattgefunden haben.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden, eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

## **2. Anlaß der Planung**

Die vor dem Krieg vorhandene dichte Wohn- und Gewerbebebauung beidseitig der Steinbeker Straße wurde im II. Weltkrieg fast völlig zerstört. Während sich südlich der Steinbeker Straße ein Gewerbegebiet verfestigte, wurden die Flächen zwischen der Süderstraße und der Steinbeker Straße ausschließlich für den Wohnungsbau genutzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von wasserbezogener Wohnnutzung mit Grün-, Spiel- und Erholungsflächen am Billeufer sowie Entwicklungsmöglichkeiten für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geschaffen werden. Dabei soll auch die bestehende gewerbliche Verkehrsbelastung im Hinblick auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung gemindert werden.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und an der Bille Grünflächen dar. Außerdem sind Wasserflächen der Bille dargestellt.

### 3.1.2 **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet die „Milieus Etagenwohnen und Parkanlage“ dar.

### 3.1.3 **Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### 3.1.3.1 **Bestehende Bebauungspläne**

Der Baustufenplan Hamm-Süd in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) setzt für den Planbereich überwiegend Industriegebiet fest.

Der Teilbebauungsplan TB 222 vom 21. Februar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35) weist am Hammer Deich Grün- und Straßenflächen aus.

#### 3.1.3.2 **Altlasten/Bodenverunreinigungen**

In dem Plangebiet befinden sich drei Flächen, für die der Verdacht auf Bodenverunreinigungen aktenkundig ist (siehe auch Ziffer 4.8).

### 3.2 **Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **Stadtteilentwicklungsplanung**

Der Programmplan-Entwurf (Stand Januar 1988) sieht für das Plangebiet im nordöstlichen Bereich Wohnnutzungen, im südwestlichen Bereich gewerbliche Nutzungen, im unmittelbar anschließenden Bereich im Westen Gewerbe und im Norden Wohnen vor.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen diese Planungen berücksichtigt werden.

Für den Wohnungsbau Steinbeker Straße wurde im März 1996 ein Realisierungswettbewerb mit städtebaulich landschaftsplanerischem Anteil ausgelobt.

### 3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist teilweise mit ein- und zweigeschossigen, gewerblich genutzten Gebäuden bebaut.

Am Hammer Deich befinden sich Grünanlagen, südlich davon eine Metallbaufirma und ein Reparaturbetrieb für Kraftfahrzeuge und Sportboote, weiterhin befindet sich zwischen dem Hammer Deich und der Steinbeker Straße eine Spedition. Die Hallen und die bis zu dreigeschossigen Gebäude auf dem anschließenden Grundstück werden von einer Spedition als Lager genutzt. Das Grundstück Steinbeker Straße 46 diente bis vor kurzem als Baustofflager und -handel sowie Winterlager für Sportboote. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück geräumt. Ferner befinden sich an der Steinbeker Straße eine Möbeltischlerei, ein Palettenvertrieb und zwei Speditionen. Im nordöstlichen Plangebiet, an der Süderstraße, ist ein Spiel- und Bolzplatz vorhanden, südlich daran anschließend am Südkanal und an der Bille befinden sich Wassersportvereine mit eingeschossigen Lager- und Reparaturhallen.

Das Ufer der Bille ist teilweise, besonders im Südwesten des Plangebiets, mit Spundwänden befestigt. Im Nordosten auf den bereits hergestellten Grünanlagen und vereinzelt auf den Grundstücken stehen Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Das Gebiet liegt direkt an der Bille und umfaßt Gewässerflächen der Bille und des Südkanals. Die ehemaligen Niederungsflächen der Bille sind heute weitgehend aufgehöht und großflächig versiegelt. Die Ufer sind durchgehend mit Kaimauern, Holzspundwänden oder Stahlträgern befestigt.

Die Grünstrukturen des überwiegend von Gewerbeflächen geprägten Plangebietes werden von drei öffentlichen Grünflächen, den Straßenbäumen an der Steinbeker Straße,

vereinzeltem Altbaumbestand und einem sich am Billeufer erstreckenden Gehölz- und Krautsaum gebildet. Die wesentlichen Biotoppotentiale bestehen aus den landschaftstypischen Großbäumen im ufernahen, nicht aufgehöhten Gartenbereich eines Gewerbegrundstückes (Pappeln, Kastanie, Esche), den Pappeln und Weiden im Umfeld des Südkanals und dem dichten, den öffentlichen Spielplatz einfassenden Pappelbestand.

Nicht ganz so wertvoll, jedoch entwicklungsfähig ist der ruderale Ufersaum an der Bille, der sich in unterschiedlicher Breite und Vegetationsausprägung als ruderaler Gras- und Krautsaum mit vereinzelt Gehölzaufwuchs (Salweide, Birke, Bergahorn, Holunder) oder mit dominierendem Brombeergebüsch am befestigten Ufer der Bille entlangzieht. Neben dem Uferverbau wirken sich die intensiven Nutzungen und teilweisen Überbauungen im Böschungsbereich und unmittelbar oberhalb der Böschung sowie die dem Ufer vorgelagerten Bootsstege auf die Biotopqualität der Bille und ihrer Uferbereiche aus.

Die natürlichen Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt sind dadurch erheblich beeinträchtigt. Potentiell wertvoll sind zwei nicht aufgehöhte Teilflächen am Ufer der Bille im Gartenbereich eines Gewerbegrundstückes und an der Einmündung des Südkanals in die Bille.

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt von weitgehend überbauten und bis an das Billeufer versiegelten Gewerbegrundstücken sowie dem Blickbezug zur Bille und dem Südkanal. Als belebende Landschaftselemente wirken sich die die Gebäude überragenden Baumkulissen sowie der lockere, den Blickbezug freigebende Baumbestand der Grünflächen aus. Der Gebietscharakter der im Norden anschließenden Flächen wird von Blockrand- und Zeilenbebauung bestimmt.

Im Süden gestalten die Bille und die mit Stegen, Boots- und Vereinshäusern bebauten Ufer sowie die kleinteilige Struktur des Kleingartengebiets auf der Billerhuder Insel das Landschaftsbild.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

Südlich der Steinbeker Straße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in Ergänzung des Wohnbestandes nördlich der Steinbeker Straße die Errichtung von Wohnungen mit Wasserbezug auf der Grundlage eines 1996 durchgeführten Realisierungswettbewerbs zu ermöglichen. Gleichzeitig soll damit dem dringenden Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum nachgekommen werden. Hierbei sollen aus städtebaulicher Sicht bislang vernachlässigte qualitativ hochwertige Standorte aktiviert werden. Die Flächen zwischen Steinbeker Straße und Bille sind aufgrund ihrer Lage unmittelbar am Wasser für Wohnungsbau besonders attraktiv. Die Flächen sind voll erschlossen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Innenstadt in kurzer Zeit zu erreichen. Außerdem wird mit der Neubebauung das im Norden angrenzende Wohngebiet, das sich derzeit in einer Insellage befindet, arrondiert und die Zugänglichkeit zum Wasser auch für die hier bereits ansässige Wohnbevölkerung geschaffen. Durch die Neubebauung soll gleichzeitig die Infrastruktur verbessert und somit auch eine Aufwertung und Stabilisierung der vorhandenen Wohnbebauung erreicht werden.

Gegenseitige Beeinträchtigungen, die durch die Nachbarschaft von Wohn- und gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen entstehen, können durch Immissionsschutzmaßnahmen weitgehend eingeschränkt werden. Zur Konfliktbewältigung zwischen der geplanten Wohnausweisung und der nach geltendem Recht bestehenden Industriegebietsausweisung trifft der Bebauungsplan planerische Maßnahmen. Der südliche Bereich des Plangebiets wird von einer Industriegebiets- auf eine Gewerbegebietsausweisung herabgezont. Die Gewerbegebietsausweisung im Plangebiet wird durch einen Grünstreifen von der geplanten Wohnbebauung abgeschirmt.

Am gegenüberliegenden Ufer der Bille, südlich des Plangebiets, grenzt ein Industriegebiet an. Lärmbelastungen durch die dort ansässigen Betriebe und deren Verkehrsaufkommen sowie erhebliche Geruchsbelästigungen sind aufgrund der gegebenen Entfernung - vermindert durch die Flächen der Billerhuder Insel - nicht zu befürchten. Es kann

daher davon ausgegangen werden, daß für die Betriebe keine Restriktionen durch die neue Wohnbebauung entstehen werden.

Nordöstlich des Plangebiets in etwa 300 m Entfernung ist ein Betrieb der kaffeeverarbeitenden Industrie ansässig. Zwischen dem Betrieb und der neuen Wohnbaufläche liegt das bestehende Wohnquartier Osterbrookviertel. Beschwerden der Bewohner, die in der Vergangenheit auftraten, werden aufgrund der modernen Immissionsschutzanlagen des Betriebes nur noch ausnahmsweise geäußert. Eine Verschlechterung der Relation und Behinderungen durch eine neue Wohnbebauung sind daher nicht zu erwarten. Durch entsprechende Entscheidungen des Senats hat Hamburg deutlich gemacht, daß der Standort einschließlich notwendiger Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb planungsrechtlich nicht in Frage gestellt werden.

Eine Beeinträchtigung der auf der gegenüberliegenden Seite der Bille, der Billerhuder Insel, vorhandenen Kleingärten durch den geplanten Geschoßwohnungsbau anstelle von gewerblichen Nutzungen, wie von Bewohnern der Billerhuder Insel während der öffentlichen Auslegung befürchtet, ist nicht zu erwarten.

Die an der Steinbeker Straße noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen haben Bestandsschutz. Der Bestandsschutz ermöglicht dem Eigentümer, seine Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Nach der Gewichtung der in die Abwägung einzustellenden Belange können die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich nicht gesichert werden. Da die Betriebe weder standortgebunden noch von einem Anschluß an ein befahrbares Gewässer abhängig sind, sollen für sie mittelfristig andere Standorte gesucht werden. Besonders das Nebeneinander von Speditionen und bereits vorhandener Wohnbebauung hat wiederholt zu gegenseitigen Beeinträchtigungen geführt.

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbegebiet an der Straße Hammer Deich begründet, zum andern soll dadurch auch die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ermöglicht werden, um eine kleinteilige Nutzungsmischung und damit eine Belebung des Quartiers zu erreichen.

Die Wohnbebauung wird durch die öffentliche Parkanlage vom westlich angrenzenden Gewerbegebiet räumlich getrennt. An der Steinbeker Straße, an ihrer schmalsten Stelle, ist die Parkanlage 15 m breit; sie weitet sich zur Bille hin jedoch auf. Für das Gewerbegebiet werden luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen, ebenso Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, so daß für die Wohnbebauung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus der gewerblichen Nutzung entstehen. Die geschlossenen Wände zur Parkanlage schirmen zudem das Gewerbegebiet nach Osten ab (siehe im einzelnen Ziffer 4.2).

Im Anschluß an die nördlich der Steinbeker Straße vorhandenen Wohngebäude wird eine bebaubare Fläche mit drei bis vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Flächenausweisung im Bebauungsplan wurde gewählt, um bei der Realisierung der Bebauung einen möglichst großen Spielraum zu ermöglichen. Bauform und Baukörperstellung sind zwischenzeitlich in einem städtebaulichen Wettbewerb ermittelt worden. Dabei soll auch eine Durchlässigkeit der Bebauung angestrebt werden, um der Wohnbevölkerung nördlich des Plangebiets Zutritt und Sicht zur Bille zu ermöglichen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist das Staffelgeschoß allseitig um mindestens 1,5 m zurückzusetzen (vgl. § 2 Nummer 2). Die Neubebauung soll in ihrer Höhenentwicklung und Gestaltung an die viergeschossigen flachgedeckten Wohngebäude der Umgebung angepaßt werden. Da wegen des dringenden Wohnraumbedarfs möglichst viele Wohnungen errichtet werden sollen, wäre ein zusätzlicher Dachausbau naheliegend. Dies würde jedoch aus städtebaulichen Gründen abzulehnende Gebäudehöhen ermöglichen. Um einerseits die angestrebte Wohnungszahl zu erreichen, andererseits die baulichen Höhen zu begrenzen, wird für die Bebauung ein Staffelgeschoß festgesetzt. Die Geschosigkeit des westlichen Teils der für den Wohnungsbau vorgesehenen Fläche wird auf drei Vollgeschosse begrenzt. Aus Immissionsschutzgründen ist hier eine höhere Bebauung nicht vertretbar. Die festgesetzte überbaubare Fläche soll Baukörperstellungen ermöglichen, die einerseits einer Vielzahl von Wohnungen den Blick auf die Wasserflächen der Bille bietet, andererseits auch ausreichende Durchgänge und Freiräume zur Bille zuläßt.

Nach der öffentlichen Auslegung ist aufgrund von Bedenken und Anregungen die östliche Baugrenze auf dem Flurstück 1372 geringfügig nach Osten in Richtung auf den Spielplatz verschoben worden; durch diese geringfügige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Nach § 2 Nummer 1 sind im allgemeinen Wohngebiet Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, daß der in diesem Bereich vorherrschende Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten für Verwaltungen, Tankstellen und andere gewerbliche Einrichtungen beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe führen können. Nicht störende, kleinteilige gewerbliche Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nummern 2 und 3 bleiben jedoch zulässig, so daß den Vorgaben des Senats entsprechend eine gewerbliche Nutzung im allgemeinen Wohngebiet in einer Größenordnung von bis zu 10 vom Hundert (v.H.) der im Bebauungsplan insgesamt möglichen Bruttogeschoßfläche angestrebt werden soll.

Für die Bebauung wird eine der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung entsprechende Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete sollen gärtnerisch so angelegt werden, daß nach Art und Anordnung der Bepflanzung und der Geländegestaltung ein landschaftlicher Zusammenhang zur geplanten Parkanlage am Billeufer deutlich erkennbar wird. Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der angrenzenden Parkanlage sind als Einfriedigungen nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Damit soll erreicht werden, daß die privaten Freiflächen und die Parkanlagen optisch eine Einheit bilden. Einheimische Laubgehölze sind zu verwenden, weil die heimische Tierwelt, vor allem Vögel und Insekten, auf heimische Pflanzenarten eingestellt ist. Nahrungs- und Fortpflanzungsmöglichkeiten sind auf nichtheimischen Pflanzen meist stark eingeschränkt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde entlang der Bille die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet einschließlich eines Geh- und Fahrrechts auf dem Flurstück 1702 zurückgenommen und durchgängig eine öffentliche Parkanlage festgesetzt, nachdem der Senat den Abbruch der hier bislang vorhandenen ehemaligen Eisfabrik beschlossen hatte. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderung nicht berührt.

#### 4.2 Gewerbegebiet

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans ist mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung und im Hinblick auf westlich angrenzende industrielle Nutzungen (außerhalb des Plangebiets) ein gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Bis auf die Spedition am Hammer Deich sind die beiden anderen dort vorhandenen Betriebe für die angrenzenden Wohngebiete nicht belastend und sollen erhalten bleiben. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Ferner sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Fuhrunternehmen und Speditionen), sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Luft- und geruchsbelästigende Betriebe sind aufgrund der vorhandenen und neuen Wohnbebauung ausgeschlossen. Auch Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr würden die Wohnbebauung erheblich beeinträchtigen und sind mit der Zielsetzung, den Wohnungsbau im südlichen Bereich des Stadtteils zu stärken, unvereinbar. Gewerbliche Freizeiteinrichtungen würden ebenfalls zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet ziehen. Außerdem stellen solche Einrichtungen flächenintensive Nutzungen dar, die aufgrund ihrer Struktur nur wenige zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Einrichtungen, die den genannten Zielsetzungen zuwiderlaufen, sind deshalb in § 2 Nummer 3 ausgeschlossen. Ferner ist diese Regelung notwendig, weil die Flächen dem Erhalt und der Neuansiedlung von kleineren und mittelständischen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen, die im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet durch die dort nach § 4 Absatz 2 Nummern 2 und 3 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen ergänzt werden sollen. Ziel ist es, Arbeitsplätze zu sichern und ein vielfältiges Angebot für die in der Nähe vorhandenen bzw. geplanten Wohnbereiche zu schaffen. Durch den Betrieb von Spiel-

hallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen als beispielweise durch einen Handwerksbetrieb. Wegen der hohen Gewinnmarge sind Betreiber von Spielhallen in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Hierdurch besteht die Gefahr eines Verdrängungsprozesses zu Lasten der städtebaulich erwünschten Gewerbebetriebe. Neben den beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur des Gebiets stellen insbesondere auch Spielhallen einen Störfaktor im Erscheinungsbild dar. Der Ausschluß dient somit auch dem Schutz der Bevölkerung. Spielhallen sowie andere störende „Fremdnutzungen“ in diesem Bereich würden den städtebaulichen Zielen entgegenwirken und den vorhandenen und geplanten Wohnungsbau aus den genannten Gründen in nicht zu vertretendem Maße beeinträchtigen.

Die vorhandene Spedition am Hammer Deich hat zwar Bestandsschutz, wegen der unmittelbar gegenüberliegenden Wohnbebauung und eines Kindertagesheims (außerhalb des Plangebiets) soll jedoch die Neuansiedlung oder Vergrößerung von Speditionen in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Bis auf die Wohnnutzungen im unmittelbaren nördlichen Anschluß an das Plangebiet ist der Stadtteil Hamm-Süd durch eine Vielzahl an Speditionen und kleineren sowie mittelständischen Gewerbebetrieben geprägt. Die Speditionsbetriebe im Bereich Hammer Deich und Steinbeker Straße haben jedoch innerhalb des Stadtteils eine isolierte Lage und sind mittlerweile z. T. aufgegeben worden, weil ihre Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken für umfangreiche Lagerhaltung und Abwicklung von Güterverkehr begrenzt sind. Im Rahmen des Bestandsschutzes für die noch im Plangebiet vorhandenen Betriebe ist die Weiternutzung, die Instandsetzung und in engen Grenzen auch die bauliche Veränderung der Gebäude durch die Eigentümer möglich.

Auf den Gewerbegrundstücken wird eine überbaubare Fläche mit einer der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung entsprechenden Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Geringfügige bauliche Erweiterungen sind im Rahmen der vorgenannten Festsetzungen möglich. Mit Rücksicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung dürfen die Gebäude eine maximale Höhe von 11,5 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Nach der öffentlichen Auslegung konnte

aufgrund von Bedenken und Anregungen im Hinblick auf die ausgewiesene Gebäudehöhe auf eine zusätzliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Außerdem wurde die östliche Baugrenze auf den Flurstücken 1703 und 1704 am Hammer Deich auf die Grundstücksgrenze verlegt und entspricht damit dem Gebäudebestand. Im nördlichen Teil des Flurstücks 1704 wurde darüber hinaus auf die Festsetzung eines Einzelbaumes verzichtet, um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Auf dem Flurstück 1666 im westlichen Bereich des Gewerbegebiets ist es hingegen städtebauliches Ziel, mit der Bebauung die Achse des Schadeswegs aufzunehmen und dadurch eine Blickbeziehung zur Bille zu erhalten. Die vorgenommenen Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Entgegen der von Einwendern während der öffentlichen Auslegung geäußerten Auffassung sind Begrünungsvorschriften auch in Gewerbe- und Industriegebieten zum Schutze des Naturhaushalts und der Umweltbedingungen erforderlich; außerdem trägt Begrünung zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes für die im Plangebiet Beschäftigten bei. Die Festsetzungen zur Begrünung beziehen sich jedoch auf bauliche Veränderungen bzw. eine geänderte Nutzung des Grundstücks. Für das Gewerbegebiet wird lediglich eine Fassadenbegrünung als optische Einbindung zur öffentlichen Parkanlage hin ausgewiesen. Auf darüber hinausgehende Festsetzungen zur Herrichtung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen, Maßnahmen zur Begrünung von Fassaden, Garagenwänden und Stützen von Schutzdächern sowie Dachbegrünungen wurde verzichtet, um eine flexible Nutzung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen. Das Orts- und Landschaftsbild im Gewerbegebiet ist geprägt durch Hallenbauten, Lagerflächen u. a., die sich bis an die Uferzonen der Bille erstrecken. Ein landschaftsbezogener Übergang zum Ufergrünzug an der Bille besteht somit nicht. Detaillierte Grünfestsetzungen wären daher für dieses Gewerbegebiet, das von öffentlichen Grünflächen umgeben ist, unverhältnismäßig.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf die Vorschrift zur Herrichtung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen im Gewerbegebiet verzichtet. Außerdem wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen auch die Vorschrift zum wasser- und luftdurchlässigen Wegeaufbau auf das allgemeine Wohngebiet beschränkt,

um das Grundwasser durch die gewerbliche Nutzung nicht zu verunreinigen. Diese geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

#### 4.3 **Sondergebiet**

Für die im Nordosten des Plangebiets an der Bille und am Südkanal vorhandenen Wassersportvereine wird eingeschossiges Sondergebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl für die überbaubare Fläche wird entsprechend dem Bestand mit 0,6 festgesetzt. Hier sollen Lagerflächen bzw. Reparaturmöglichkeiten für Segel- und Motorsportboote geschaffen bzw. erhalten werden. Im Sondergebiet „Wassersportanlage“ sind nur wasserbezogene Nutzungen (wie Lagerung, Ausrüstung und Reparatur von Sportbooten) sowie Dienstleistungsbetriebe mit unmittelbarem Bezug zu diesen Nutzungen zulässig. Ausnahmsweise können auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Die Wasserbelegenheit ist nicht nur für die Sporttreibenden attraktiv, sondern stellt auch für die übrige Bevölkerung einen Anreiz dar, an diesen Orten zu verweilen, um das Geschehen auf dem Wasser zu beobachten. Daher sind wassersportbezogene Freizeitnutzungen häufig mit kleineren Restaurationsbetrieben kombiniert.

Das Revier der Bille, insbesondere im Bereich der Billerhuder Insel und der westlich angrenzenden Billeaufweitung, wird intensiv durch Sportboote genutzt. Auch am gegenüberliegenden Westufer der Billerhuder Insel befinden sich verschiedene Wassersportvereine mit entsprechendem Bootsbestand, so daß die Festsetzung von Sondergebiet für Wassersportanlagen vom Umfeld her städtebaulich sinnvoll ist.

#### 4.4 **Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Garagen**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Über die Straße Hammer Deich soll das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die von Einwendern angeregte erneute Anbindung der Süderstraße über den Südkanal an die Diagonalstraße würde die vorhandene Wohnbebauung am östlichen Teil der Süderstraße und an der Diagonalstraße sowie die Nutzungen auf der Billerhuder Insel unzumutbar belasten und widerspräche auch dem städtebaulichen Ziel, im südöstlichen Bereich von Hamm-Süd den Wohnungsbau zu stärken.

Die im allgemeinen Wohngebiet erforderlichen Stellplätze können entweder in Tiefgaragen oder in offenen Stellplatzanlagen untergebracht werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8.1). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind damit unzulässig. Mit dieser Festsetzung kann ein Teil der Bodenfunktionen erhalten werden (Grundwasserneubildung, Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses, klimatischer Ausgleich).

#### 4.5 Grünfläche

Zur Verbesserung der Wohnqualität der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung ist eine Erweiterung der Grünflächen in Wohnsiedlungsnähe, insbesondere im Uferbereich zur Bille, vorgesehen.

Die Fläche des schon als historisch anzusehenden „Löschplatz Hammer Deich“ (Flurstück 1850) wird als Löschplatz nicht mehr benötigt und als Parkanlage ausgewiesen. In Anlehnung an seine ehemalige Funktion wurde der Platz gärtnerisch gestaltet und mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

Die Bebauung der Dreiecksfläche zwischen Steinbeker Straße und Hammer Deich wurde im Krieg zerstört; die Fläche wurde begrünt und mit Bäumen bepflanzt. Entsprechend dem Grünkonzept für diesen Bereich ist diese Fläche als Parkanlage festgesetzt.

Die ausgewiesene Parkanlage zwischen dem Gewerbegebiet und der neu festgesetzten Wohnbebauung hat einerseits die Funktion einer Abschirmung zwischen den beiden Nutzungen, andererseits bildet sie eine weitere Verbindung zur Bille, hier können u. a. auch Bereiche mit Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen werden. Eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche (Teilfläche des Flurstücks 1704), die z. Z. baulich nicht genutzt wird, ist in die öffentliche Parkanlage einbezogen worden, da eine großzügige Zuwegung vom Hammer Deich in die Parkanlage und eine möglichst freie Blickbezie-

hung städtebauliche Zielsetzung ist.

Die das Billeufer begleitende Parkanlage soll einen Wanderweg am Wasser und in Abständen Verweilbereiche in Form von Sitzgruppen aufnehmen. In den Uferzonen an der Bille sollen Flachwasserzonen mit Feuchtbiotopen angelegt werden.

Im östlichen Planbereich sind der Bolzplatz und der Spielplatz ihrem Bestand entsprechend festgesetzt. Die Flächen dieses Spiel- sowie Bolzplatzes dienen der Ergänzung des Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche aus dem vorhandenen Wohnbereich an der Süderstraße sowie der geplanten Wohnbebauung.

Der Spielplatz wird von einem dichten Pappelbestand eingefasst, der die angrenzend geplante Wohnbebauung zugleich abschirmt.

#### 4.6 **Schutz der Bäume**

Für die im Plangebiet vorhandenen, 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).

#### 4.7 **Begrünungsmaßnahmen**

Soweit Tiefgaragendächer nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, sind sie mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 6). Mit der Festsetzung einer durchwurzelbaren Überdeckung auf Tiefgaragen wird die Möglichkeit geschaffen, daß Teilbereiche der Tiefgaragendächer mit Sträuchern und Teilflächen mit Bäumen begrünt werden können; dadurch kann eine Auflockerung der Flächen erreicht werden. Durch eine intensive Bepflanzung der Tiefgaragendächer kann die Einbindung dieser Flächen in die allgemeinen Gartenanlagen verbessert werden. Damit die Bepflanzung der Tiefgaragen auch bei länger anhaltender Trockenheit mit ausreichen-

der Feuchtigkeit versorgt wird, ist eine Mindestabdeckung von 50 cm bzw. von 1 m im Bereich von Bäumen erforderlich.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze 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, die mit Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen ist (vgl. § 2 Nummer 7). Mit der Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen sollen vor allem die Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch optisch eintönige Stellplatzanlagen verringert und eine bessere Einbindung dieser Flächen in die Gartenanlagen erreicht werden. Für die zu pflanzenden Bäume sind großkronige Arten zu verwenden, um ein größeres und landschaftsbildprägendes Grünvolumen zu schaffen. Durch die Vorgabe der Mindestpflanzgröße soll das gewünschte Grünvolumen möglichst schnell hergestellt werden. Die Vegetationsflächen im Kronenbereich der Bäume sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und sind Voraussetzung für eine langfristige Gesundheit der Bäume.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen herzurichten, mindestens 30 vom Hundert dieser Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Laubbaum, der einen Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweist, anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 8.2). Diese Vorschrift dient dem Ziel, die Strukturvielfalt der Freiflächen zu verbessern. Durch die teilweise Bepflanzung der Freiflächen mit einheimischen Gehölzarten werden wichtige Biotopqualitäten (Nahrungsangebot, Nist- und Rückzugsmöglichkeit), insbesondere für verschiedene Vogel- und Kleintierarten geschaffen. Ferner soll erreicht werden, daß das Wohngebiet mit Bäumen als besonders markante und ökologisch wertvolle Grünelemente durchgrünt wird und ein landschaftsbezogener Übergang zum Ufergrünzug an der Bille entsteht.

- Fensterlose Gebäudefassaden und Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie Garagenwände und Stützen der Schutzdächer von Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wand- bzw. Konstruktionslänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 8.3).
- Nach § 2 Nummer 8.4 sind die Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen mit einer mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen. Beide Festsetzungen dienen dem Ziel, ungünstige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verringern, Schutz-, Nahrungs- und Lebensraum für Vögel und Insekten zu bieten sowie extreme Klimabedingungen durch sommerliches Aufheizen und Wärmerückstrahlung von Dächern und Wänden auszugleichen. Die im Plan festgesetzte Fassadenbegrünung soll insbesondere großflächige, fensterlose Fassaden im Hinblick auf die angrenzende öffentliche Grün- und Erholungsfläche stadtbildgestalterisch auflockern.

#### 4.8 Altlastverdächtige Flächen

In dem Plangebiet befinden sich drei Flächen mit Altlastverdacht (Steinbeker Straße 72 und 76 sowie Hammer Deich 162). Auf den Flächen sind Faßläger und eine Kfz-Werkstatt angesiedelt. Während des Krieges wurde die alte Bebauung vollständig zerstört und teilweise Boden aufgetragen.

Aufgrund dieser Sachlage wurden auf den Flächen insgesamt 16 Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 12 m niedergebracht und 39 Proben auf die Parameter Arsen und Schwermetalle, Cyanide, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Phenolindex, Kohlenwasserstoffe (KW), organischer Extrakt, extrahierbare organische Kohlenwasserstoffe (EOX), einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) analysiert.

Der Untergrund der untersuchten Flächen ist von Fläche zu Fläche, aber auch innerhalb einer Fläche sehr inhomogen. Im Oberboden befinden sich überwiegend sandige bis lehmige Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 1,35 m bis 7,15 m (Steinbeker Straße 72), 7,65 m bis 7,95 m (Steinbeker Straße 76) und 1,7 m bis 3,5 m (Hammer

Deich 162), denen anthropogene Stoffe wie Schlacke, Glas, Keramik, Bauschutt, Koks und Kohle und teilweise auch Plastik, Metallschrott und Isolierwolle (Hammer Deich 162) beigemischt sind. Unterhalb der Auffüllung folgen in der Steinbeker Straße bis in eine Tiefe von bis zu 12 m unter Geländeoberkante Fein- und Mittelsande ohne anthropogene Beimengungen, die vermutlich ebenfalls ausgefüllt wurden (ehemalige Wallanlagen und Gräben). Auf der Fläche am Hammer Deich enthalten die Fein- und Mittelsande schluffige und humose Anteile, in die teilweise Holzreste eingemischt sind. Darunter schließen sich organische Weichschichten mit einer Mächtigkeit von 5,4 m bis 7,3 m an, die z. T. Fehlstellen enthalten. Stauwasser wurde in einer Tiefe von in etwa 4 m (Steinbeker Straße) bzw. 2 m (Hammer Deich) unter Geländeoberkante angetroffen. Unterhalb der Weichschichten liegen gemischtkörnige Sande. In dieser Schicht befindet sich der erste Grundwasserleiter.

Für die Steinbeker Straße 72 und 76 liegen die Untersuchungsergebnisse der Parameter EOX, KW, Phenolindex, Cyanide, BTEX und LCKW in allen Proben unterhalb der gerätespezifischen Nachweisgrenze. Eine flächendeckende mäßige Belastung wurde in Abhängigkeit von Ort und Menge der Beimengungen auf der Fläche Steinbeker Straße 72 für Blei und PAK festgestellt. Auf der Fläche Steinbeker Straße 76 finden sich in einigen Proben erhöhte Werte für Blei, Zink und PAK. Für den geplanten Geschosswohnungsbau ist der Oberboden zur Vermeidung eines Direktkontaktes im Bereich von Freiflächen, auf denen keine dauerhafte Versiegelung vorgesehen wird, mit unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von 0,3 m und bei Kinderspielplätzen von 0,5 m abzudecken. Anfallender Bodenaushub ist nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Handlungsbedarf.

Die Untersuchungsparameter EOX, KW, Phenolindex, Cyanide und BTEX liegen auf der Fläche Hammer Deich 162 in allen Proben unter der Nachweisgrenze. Die übrigen Parameter sind mit Ausnahme von Blei, Zink, Cadmium und Kupfer unauffällig. Erhöhte Konzentrationen für Blei und Zink wurden in einer Probe in einer Tiefe von 0,95 m bis 1,85 m angetroffen. Cadmium und Kupfer wurden in einer Konzentration angetroffen, die lediglich für den Anbau von Nutzpflanzen Bedeutung erlangt. Hohe Konzentrationen wurden weiterhin für PAK, insbesondere Benzo(a)pyren ermittelt. Die

Gehalte sind für die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche nicht relevant. Aus Grundwasserschutzgründen soll die Fläche versiegelt werden.

#### 4.9 **Wasserfläche, Wasserschutz**

Die Ableitung des Oberflächenwassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt. Die Bille ist ihrem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

Durch die Festsetzung in § 2 Nummer 9 zum Verbot der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen sollen Schadstoffbelastungen des Boden- und Wasserhaushaltes durch Einträge belasteter Stoffe über die Wasserversickerung in den Boden und in das Grundwasser sowie Abschwemmungen in die Oberflächengewässer Bille und Südkanal vermieden werden.

#### 4.10 **Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen**

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5 bis 7 und 8.2 bis 8.4 Festsetzungen nach § 6 Absatz 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 11. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 205, 213). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 8.1 und 9 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

### 5. **Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit verbundene Reduzierung der tatsächlichen und der bisher rechtlich möglichen Bebauung kann das Orts- und Landschaftsbild neu gestaltet werden.

Die Reduzierung der überbauten Flächenanteile und die bauliche Neuordnung des Gebietes führen zur Entlastung des Natur- und Landschaftshaushaltes. Durch die Freihal-

tung der potentiell ökologisch hochwertigen Uferrandbereiche der Bille von Bebauung und Flächenversiegelung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung einer naturnahen Uferzone geschaffen.

Die getroffenen Grünfestsetzungen dienen im wesentlichen dazu, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Neubebauung soweit wie möglich auszugleichen und das Orts- und Landschaftsbild neu zu gestalten. Neben der stadtgestalterischen Funktion übernehmen die Grünmaßnahmen gleichzeitig eine ökologische Ausgleichsfunktion. Bei der vorgesehenen Entwicklung des Gebietes entstehen daher keine Neubelastungen für den Natur- und Landschaftshaushalt.

Mit der Einrichtung der Parkanlagen werden darüber hinaus Grünverbindungen zwischen isoliert gelegenen Grünflächen geschaffen und das Gewässerufer der Bille für die wohnungsnaher Erholungsnutzung in der Stadt erschlossen. Insgesamt erfolgt damit eine Aufwertung der Wohnqualität in einem wassernahen und von Gewerbenutzung geprägten Stadtgebiet.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Hamm Süd in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und der Teilbebauungsplan TB 222 vom 21. Februar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35) aufgehoben.

## 8. Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenangaben:

Plangebietsgröße etwa		92500 m <sup>2</sup>
Hiervon werden benötigt:		
für Straßen	etwa	10 400 m <sup>2</sup>
für Parkanlagen	etwa	21 000 m <sup>2</sup>
davon neu	etwa	11 800 m <sup>2</sup>
für einen Spielplatz		
einschließlich Bolzplatz	etwa	3 200 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Bille)	etwa	25 200 m <sup>2</sup>

### 8.2 Kostenangaben:

Bei der Verwirklichung des Plans müssen 3 100 m<sup>2</sup> für Grünflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind teilweise mit Nebengebäuden bzw. einer Lagerhalle bebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Grünflächen.