

- Eigentum der Plankammer

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Begründung

zum Bebauungsplan Bahrenfeld 38

Vom 13.10.2004

Archiv

Nr. 24468

Inhalt	Seite
1. Grundlage und Verfahrensablauf	1
2. Anlass der Planung	1
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1 Rechtlich Tatbestände	2
3.1.1 Flächennutzungsplan	2
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	2
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
Bestehende Bebauungspläne	3
Altlasten	3
Baumschutzverordnung	3
Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung	4
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
Stadtentwicklungsplanung	4
Gutachten	4
3.4 Angaben zum Bestand	4
4. Umweltbericht	5
5. Planinhalt und Abwägung	5
5.1 Allgemeines Wohngebiet	6
5.2 Kerngebiet	9
5.3 Erhaltungsbereich	13
5.4 Verkehrsflächen, Gehrechte und Stellplätze	16
5.5 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen	17
5.6 Bodenverunreinigung	20
5.7 Grundwasser- und Gewässerschutz	21
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	22
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	22
8. Aufhebung bestehender Pläne	22
9. Flächen- und Kostenangaben	22

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2124, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzung enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A3 / 02 vom 28. Mai 2002 (Amtl. Anz. S. 2290) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Juni 2001 und 2. Mai 2003 (Amtl. Anz. 2001 S. 2090, 2003 S. 1996) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Die ehemals ansässige Firma hat ihren Produktionsstandort verlagert. Die Fertigungs- und Lagerhallen wurden geräumt und zurückgebaut. Lediglich der Firmensitz mit den Büros und Kantine ist am alten Standort ansässig geblieben. In diesem Zusammenhang hat sich eine weitere Firma zu einem Standortwechsel entschieden. Da beide Firmen einen Großteil des Areals Schützenstraße –Stresemannstraße- Kohlentwiete in Anspruch nahmen (ca. 37.850 m²), ergibt sich durch die Verlagerung der Produktionsstandorte die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden soll.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für einen gewerblich geprägten Standort mit verschiedenen Nutzungen, wie z. B. Gewerbe, Büro, Dienstleistung, Wohnen und verschiedenen Serviceeinrichtungen zu schaffen. Gleichzeitig soll ein Quartier entstehen, das sich städtebaulich in die vorhandene, umliegende Bebauungsstruktur, die durch mehrgeschossigen Wohnungsbau, umgenutzte Fabrikgebäude und kleine Gewerbebetriebe gekennzeichnet ist, einfügt und diese ergänzt.

Betriebe und Einrichtungen, die sich für die Entwicklung des gesamten oder für Teilbereiche des Plangebietes negativ auswirken können, werden ausgeschlossen; hierzu zählen Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Der Planung liegt ein städtebauliches Gutachten vom September 2000 zu Grunde, mit dem

die städtebauliche Konfiguration der Baukörper, die öffentlichen und privaten Räume sowie das Verkehrskonzept zur Anbindung an das vorhandene Straßennetz festgelegt wurde. Zusätzlich wurde im September 2001 ein Freiraumkonzept erstellt. Der Senat hat am 29. Mai 2001 einem Nutzungskonzept, das die Grundlagen der o. g. Untersuchungen und Gutachten zusammenfasst, zugestimmt.

Für die bestehenden Wohngebäude an der Schützenstraße wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, da diese mehrgeschossigen Klinker- und Backsteingebäude aus den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts das Ortsbild Bahrenfelds maßgeblich prägen. Vor dem Hintergrund des durch den Bebauungsplan ermöglichten hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrades werden als Ausgleich Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes und zur Erhaltung vorhandener Bäume vorgesehen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die Stresemannstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße 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 Landschaftsprogramm das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ sowie im südwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Schützenstraße das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Für das gesamte Gebiet ist die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie für den nordwestlichen und den südwestlichen Bereich die Zielsetzung „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet überwiegend den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) und für den südwestli-

chen Bereich entlang der Schützenstraße den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Baustufenplans Bahrenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Der Plan weist für diesen Bereich Industriegebiet nach § 10 Absatz 4 der Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) aus. Es handelt sich hierbei um ein eingeschränktes Industriegebiet, in dem besonders Betriebsstätten gemäß § 16 der Reichsgewerbeordnung, „... welche durch die örtliche Lage oder die Beschaffenheit der Betriebsstätte für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können, ...“, ausgeschlossen sind.

Der Teilbebauungsplan TB 84 vom 21. September 1954 (Amtl. Anz. S. 827), sieht für den nördlichen Bereich des Plangebiets eine Straßenverbreiterung der Stresemannstraße vor.

Der Fluchtlinienplan Ottensen 207 vom 19. Dezember 1911 setzt für das Plangebiet im Bereich der Schützenstraße eine Baufluchtlinie fest.

Der Fluchtlinienplan Ottensen 215 vom 1. April 1919, der für den Bereich Schützenstraße und Kohlentwiete gültig ist, setzt den Abstand der Bauflucht zur Straße fest.

Altlasten

In dem Plangebiet sind eine Altlastverdachtsfläche (Flurstücke 1827, 1829, 2690, 2884 und 3142) sowie zwei ehemalige Tankstellenstandorte (Flurstück 3142, 1821) gemäß dem Altlasthinweiskataster registriert.

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).

Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Stadtentwicklungsplanung

Der Programmplan „Gemengelagen in Bahrenfeld“ vom Dezember 1989 sieht für das Plangebiet gewerbliche und industrielle Bauflächen vor.

Gutachten

Ein städtebauliches sowie ein landschaftsplanerisches Gutachten vom September 2000 und September 2001 liegen als Planungsgrundlage vor.

Ebenfalls wurde ein Verkehrsgutachten vom September 2000, das die neue Planung mit seinen Auswirkungen auf das direkte Umfeld, sowie auf die Ein- und Ausfallstraßen analysiert hat, berücksichtigt.

Bodenuntersuchungen

Für das Plangebiet liegen Bodenuntersuchungen vom September 2000 vor.

3.4 Angaben zum Bestand

Entlang der Schützenstraße erstreckt sich eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung, die überwiegend aus den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts stammt. Eine Baulücke (Schützenstraße 10, Flurstück 3898) wurde in den sechziger Jahren durch einen mehrgeschossigen Flachdachbau, das als Bürogebäude genutzt wird, geschlossen. Im nördlichen Abschnitt der Schützenstraße (Flurstück 3142) befindet sich ein Verwaltungsgebäude der ehemals ansässigen Firma. Die Produktions- und Lagerhallen, die sich von der Stresemannstraße bis zum südlichen Abschnitt der Kohlentwiete erstreckten, wurden bereits abgebrochen. Im rückwärtigen Bereich der Schützenstraße stehen noch Gebäude eines ehemaligen Steinmetzbetriebs.

Natur und Landschaft des Plangebiets werden von privaten Grünflächen und größeren Brachflächen geprägt. Hinter den bestehenden Gebäuden entlang der Schützenstraße befinden sich schmale private Grünflächen, die von den Anwohnern zum Aufenthalt genutzt werden. Hier stehen zum Teil größere Bäume. Auf dem Flurstück 1826 befinden sich im Bereich des noch bestehenden Bürogebäudes der ehemals ansässigen Firma mehrere große Bäume, die das Bürogebäude und die vor diesem liegenden Stellplätze eingrünen. Auf den Flächen der abgerissenen Gewerbebauten wächst auf den brachliegenden offenen Flächen eine lockere Ruderalvegetation. Einzelne größere Bäume gliedern die großen Flächen.

Im Plangebiet befindet sich eine Netzstation (Nr. 06799) der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW). Des weiteren verläuft innerhalb der Stresemannstraße eine unterirdische 110-kV-Hochspannungsleitung durch das Plangebiet.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2).

5. Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtteils Bahrenfeld. Das Gebiet und die Umgebung kennzeichnen sich durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur: Die Verzahnung bzw. das unmittelbare Aneinandergrenzen verschiedener Nutzungen, wie z. B. Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen (Gemengelage), sind prägend für dieses Siedlungsgebiet.

In dem ehemaligen Industriegebiet werden durch den Bebauungsplan planrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung geschaffen. Dabei soll ein innerstädtisch, hochqualitatives Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsarten, wie z. B. Büros, Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, Einzelhandel mit nicht zentrenschädigender Wirkung, Fitness-Center, nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnungen entstehen.

Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten soll dazu dienen, das Gebiet auch außerhalb der Arbeitszeiten zu beleben. Die verschiedenen Nutzungen unterstützen dieses Ziel.

In Anlehnung an den ehemaligen Industriecharakter, wird sich die Gestaltung der geplanten Gebäude an dem Charakter alter Gewerbehöfe orientieren und diesen architektonisch weiterentwickeln. Im Rahmen des Planverfahrens sollen zudem Festsetzungen getroffen werden, die die ökologische Situation im Plangebiet verbessern.

Um die Planziele nicht in ungewollter Weise zu beeinflussen, sind Nutzungen, wie z. B. großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandene Wohnbebauung (Schützenstraße 2-30) entlang der Schützenstraße sowie die geplante Bebauung westlich der Planstraße und nördlich der Kohlentwiete werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Wohnqualität im allgemeinen Wohngebiet nicht zu beeinträchtigen.

Schützenstraße

Entlang der Schützenstraße wird für die vorhandene drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Durch diese Ausweisung entstehen keine Konflikte mit den Wohngebäuden westlich der Schützenstraße, die außerhalb des Bebauungsplans liegen und für die der Baustufenplan Bahrenfeld eingeschränktes Industriegebiet vorsieht.

Die mehrgeschossigen Wohngebäude an der Schützenstraße, sowie das angrenzende dreigeschossige Wohngebäude Kohlentwiete 1 (Flurstück 1832), werden vier- und fünfgeschossig als Höchstmaß ausgewiesen, was weitestgehend dem Bestand entspricht. Die dreigeschossigen Backsteingebäude im Eckbereich Schützenstraße/ Kohlentwiete werden viergeschossig ausgewiesen, womit eine Aufstockung um ein Geschoss eingeräumt wird.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Wohnbebauung entlang der Schützenstraße eine Grundflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 133), zu-

letzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466, 479) zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Das Überschreiten der Obergrenze ergibt sich aus der vorhandenen ausgeübten Nutzung auf den Grundstücken. Bei den Gebäuden handelt es sich um stadtbildprägende Wohnhäuser aus den zwanziger und dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt werden sollen. Der Erhalt der Gebäude wäre planrechtlich nicht ohne die bestandsgemäße Grundflächenzahl von 0,7 zu sichern. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Ebenso werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da im rückwärtigen Bereich der Gebäude Gartenflächen vorhanden sind und an die sich zusätzliche Freiräume im rückwärtigen Bereich des Neubaus im allgemeinen Wohngebiet anschließen werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Bedürfnisse des Verkehrs können trotz Überschreiten der zulässigen Obergrenze befriedigt werden, da keine zusätzliche Verdichtung, z. B. durch neue Baukörper, geplant sind.

Kohlentwiete

Die vorhandenen Wohngebäude im Eckbereich Schützenstraße/Kohlentwiete sollen durch eine maximal viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise ergänzt werden, so dass an der Straße Kohlentwiete eine zusammenhängende Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen kann.

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 bis 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), allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Auf dieser Fläche des allgemeinen Wohngebiets sind verschiedene, gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht beeinträchtigen. Mit der Mischung von Wohnen und Arbeiten soll eine vielseitige und abwechslungsreiche Nutzungsstruktur innerhalb des Quartiers unterstützt werden. Der Vorteil dieses Mischprinzips ist zum einen, dass Wohn- und Arbeitsstätten unterschiedlicher Art nah beieinander liegen und schnell erreichbar sind. Zum anderen sorgen die verschiedenen Nutzungsarten tags- und nachtsüber für eine Belebung des Quartiers, was sich positiv auf das Sicherheitsbedürfnis auswirkt.

Für die mit „(C)“ bezeichnete Fläche ist eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird ebenfalls die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige

Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Besondere städtebauliche Gründe für das Überschreiten liegen vor, da in diesem Bereich eine Verdichtung städtebaulich erwünscht ist: Zwischen dem Bereich Kohlentwiete und dem Eckbereich der Planstraße ist ein Baukörper mit einer Bautiefe von 46,5m geplant, um die Straßenräume städtebaulich einzufassen und eine spannungsvolle Gebäudeanordnung zu ermöglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben unberührt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht, da ausreichend Freiraummöglichkeiten im westlichen und nordwestlichen Bereich zur Verfügung stehen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Bedürfnisse des Verkehrs können trotz Überschreiten der zulässigen Obergrenze in Form von Tiefgaragen bewältigt werden.

Westlich der Planstraße

Für den Blockinnenbereich zwischen Schützenstraße und neuer Planstraße (Flurstücke 1826, 1828, 1829 und 3898) ist im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung Schützenstraße allgemeines Wohngebiet in geschlossener, fünf- bzw. sechsgeschossiger Bauweise festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird, wie in den anderen Baugebieten, eine Baukörperausweisung mit Bautiefen von 12,5m bis 38,5m festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird die nach § 17 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Für das Überschreiten der Obergrenze liegen städtebauliche Gründe vor:

Um den Vorgaben des städtebaulichen Gutachtens gerecht zu werden, wurden Baukörperausweisungen gewählt, die sich an den industriellen Charakter des Gebiets orientieren. Des weiteren sollen hierdurch die Freiräume zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Schützenstraße und der neuen Erschließungsstraße eindeutig festgeschrieben werden. Die relativ hohe Dichte von 0,6 ergibt sich vor allem durch den Bau von Tiefgaragen, deren Flächen auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Da die Stellplätze unterirdisch angeordnet werden, bleiben die Freiflächen für die Bewohner nutzbar. Die Bedürfnisse des Verkehrs können trotz Überschreiten der zulässigen Obergrenze in Form von Tiefgaragen bewältigt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben unberührt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht, da ausreichend Freiraummöglichkeiten im westlichen Bereich zur Verfügung stehen. Des weiteren

ist eine Hoffläche geplant, die sich zur Planstraße öffnet und als Freiraum zum Verweilen dienen soll (sog. Pocket-Park). Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der nördliche Teil der Baukörperfestsetzung ist sechsgeschossig mit einer Bautiefe von 38,5m ausgewiesen. Die sechs Vollgeschosse sollen den Beginn des Wohngebiets städtebaulich hervorheben. Der verbleibende Teil des neuen Baukörpers wird fünfgeschossig ausgewiesen. Mit dieser Geschoszahl wird sich der Neubau der Höhe der vorhandenen fünf- und viergeschossigen Gebäude entlang der Schützenstraße anpassen. Durch die Vor- und Rücksprünge des Baukörpers entsteht ein dreiseitig-geschlossener Hofbereich, der sich zur Straße öffnet. Dieser sogenannte Pocket-Park ist einer von insgesamt drei geplanten Höfen, die als urbane und spannungsreiche Freiräume im Geltungsbereich geplant sind. Neben der erlebnisvollen Aufenthaltsqualität wird durch den Pocket-Park die vorgesehene Verdichtung im allgemeinen Wohngebiet relativiert. Dieser gestalterische Gesichtspunkt ist vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass vormals die Nutzung des Plangebiets als großindustrieller Standort, bzw. die Baustufenplan-Ausweisung „Industriegebiet“, derartige Aspekte völlig ausschloss.

Im allgemeinen Wohngebiet kann auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche oberhalb einer lichten Höhe von 3 m eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Balkone, Loggien und Dachvorbauten bis zu 3 m zugelassen werden. Notwendige Treppenhäuser außerhalb der Baugrenzen sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Um eine Gliederung der Fassaden zu ermöglichen, kann eine Überschreitung durch Gebäudeteile bis zu 3 m zugelassen werden.

5.2 Kerngebiet

Der Bebauungsplan setzt für die übrigen Bauflächen Kerngebiet in geschlossener Bauweise fest, dass im Wesentlichen der Unterbringung von Büros, Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen soll. Die Flächen eignen sich vornehmlich als Wirtschaftsstandort, da sie sich am Rande der inneren Stadt befinden und über die Stresemannstraße sowie über öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar sind.

Im Kerngebiet sind insgesamt nicht mehr als 3.500 m² Geschossfläche Einzelhandelsnutzungen zulässig. Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe,

Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Bau-nutzungsverordnung werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4).

Einzelhandel wird nur in einem begrenzten Maß zugelassen. Dadurch soll verhindert wer-den, dass zentralen Einzelhandelsstandorten Kaufkraft entzogen wird (Zentrenschädigung), was wiederum Auswirkungen auf innerstädtische Strukturen hätte, wie z. B. die Verödung von Stadtteilzentren.

Der Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrie-ben soll insbesondere eine Schwächung des Einkaufszentrums Ottensen durch die Abfüh-rung von Kaufkraft verhindern; des weiteren sollen die wirtschaftspolitischen Bestrebun-gen, das Einkaufszentrum Altona – Große und Neue große Bergstrasse – künftig attraktiver zu machen und zu stärken, unterstützt werden.

Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig. Von diesen Einrichtungen gehen meist wäh-rend der Abend- und Nachtstunden störende Belästigungen aus, da sie viele Besucher an-locken und starken Kraftfahrverkehr erzeugen. Diese Störungen würden sich auf die Wohnqualität im allgemeinen Wohngebiet negativ auswirken. Spielhallen und ähnliche Ein-richtungen, wie z. B. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, können des weiteren die gewünschte Entwicklung des Gebietes schädigen und Teile des Plangebiets zweckentfremden. Erfah-rungsgemäß sinkt mit der Ansiedlung derartiger Einrichtungen die Attraktivität eines Quar-tiers, was zur Folge haben könnte, dass Geschäfts- und Büronutzungen verdrängt würden.

Tankstellen sind im Kerngebiet unzulässig, da die bei einer Tankstelle ein- und ausfahren-den Kraftfahrzeuge zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen würden und sich damit negativ auf die Entwicklung den Plangebiets auswirken würden. Zwar ist in der Regel in einem Kerngebiet durch die Funktion als Wirtschaftsstandort mit einem erhöhten Ver-kehrsaufkommen zu rechnen, dennoch soll im Plangebiet der Verkehr möglichst aus dem inneren Bereich herausgehalten werden, damit ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen kann, dass auch zum Flanieren einlädt. Auch die dreiseitig geschlossenen Höfe (sog. Pocket-Parks), die durch ihre Gestaltung zum Verweilen einladen sollen, wären durch den zusätzlichen Verkehr erheblich beeinträchtigt. Mit dem Ausschluss von Tankstellen sol-len ebenfalls Störungen und Belastungen für die vorhandenen Wohngebäude an der Schützenstraße und die geplante Wohnbebauung verhindert werden.

Stresemannstraße

Für die beiden Baukörper entlang der Stresemannstrasse sind Büros, ein Hotel und Einzelhandel geplant. Der Nutzungsintensität und den städtebaulichen Vorgaben entsprechend werden zwei karree-förmige Baukörper, mit einer maximalen Traufhöhe von 40,6 m über Normalnull (NN) sowie mit einer Grundflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Damit wird nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Kerngebieten voll ausgeschöpft. Die vorgesehene Verdichtung entspricht der zentralen Lage des Standorts und seiner guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn-Haltestelle Diebsteich, drei Buslinien südlich und nördlich des Plangebiets). Die unmittelbare Anfahrbarkeit des Gebiets erfolgt durch eine Nebenfahrbahn zur Stresemannstraße und über die neue Planstraße parallel zur Stresemannstraße, sowie über die Kohlentwiete. Die Traufhöhe von 40,6 m über NN, als Höchstmaß wurde festgesetzt, damit sich die Neubauten der Gebäudehöhe der vorhandenen Bebauung entlang des angrenzenden westlichen Bereichs der Stresemannstraße (außerhalb des Plangebiets) städtebaulich anpassen und sich ins Ortsbild einfügen.

Im Kerngebiet sind auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche Wohnungen allgemein zulässig. Auf den übrigen Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Im nördlichen Bereich entlang der Planstraße sind Wohnungen allgemein zulässig, da es sich um die lärmabgewandte Seite der Stresemannstraße handelt und Wohnen hier zumutbar ist. Im übrigen Kerngebiet werden Wohnungen, die gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Der Ausschluss von Wohnungen im übrigen Kerngebiet erfolgt im wesentlichen, um die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets, das vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, Kultur und des Handels dienen soll, zu wahren. Des weiteren wären Wohnungen entlang der Kohlentwiete wegen der angrenzenden Gewerbenutzung außerhalb des Plangebiets nicht zumutbar und auch gestalterisch nicht gewollt.

Kohlentwiete

Die Bauflächen entlang der Westseite der Kohlentwiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Büros. Daneben sind auch Serviceeinrichtungen, wie z. B. Gastronomie und Fitness-Center vorgesehen.

Für die Kerngebietsfläche zwischen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße und der Kohlentwiete wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Kerngebieten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung voll ausgeschöpft. Die hohe Grundflächenzahl ergibt sich durch den geplanten Bau von Tiefgaragen, deren Flächen auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Die ausgewiesene hohe Dichte relativiert sich jedoch durch die Baukörperfestsetzungen, die nach den Vorgaben des städtebaulichen Gutachtens festlegt wurden und einen Spielraum bei der Anordnung der geplanten Gebäude kaum zulassen. Dadurch werden Freiräume im Kerngebiet vorgehalten, wie z. B. die dreiseitig geschlossenen Höfe, die sich zum Straßenbereich öffnen und zum Verweilen einladen sollen. Gleichzeitig bewirken die Höfe, dass die ansonsten geschlossene Gebäudeabwicklung optisch aufgelockert wird.

Im südlichen Eckbereich der Kohlentwiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, womit nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet nicht voll ausgeschöpft wird. Als Ausgleich werden dafür die Baugrenzen in diesem Bereich weiter gefasst, womit ein Gestaltungsspielraum in der Anordnung der Neubebauung eingeräumt wird.

Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Staffelgeschosse unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Staffelgeschosse werden auf den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen ausgeschlossen, um den relativ schmalen Straßenraum entlang der Kohlentwiete (ca. 12 m) nicht durch eine hohe Bebauung von mehr als vier Geschossen räumlich einzuengen. Gleichzeitig soll eine abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude von Norden nach Süden städtebaulich hervorgehoben werden.

Schützenstraße

An der Schützenstraße 38 und 40 (Flurstück 3142) befindet sich die Verwaltung der ehemals ansässigen Produktionsfirma. Der dreigeschossige Verwaltungskomplex soll durch einen viergeschossigen Anbau ergänzt werden, der Teil der Straßenrandbebauung der geplanten, inneren Erschließung ist. Dadurch wird angestrebt, den Straßenraum baulich einzufassen bzw. zu betonen. Die Proportionen der neuen Baukörperausweisung entspricht den Vorgaben des städtebaulichen Gutachtens. Für das geplante Gebäude sind vorwiegend Büronutzungen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,8 festgesetzt. Bei der Neubebauung sind Tiefgaragen vorgesehen, die auf die Grundflächenzahl anzu-

rechnen sind. Die Grundflächenzahl von 0,8 deckt die bestehende und geplante Bebauung inklusive Tiefgaragen ab.

5.3 Erhaltungsbereich

Für die vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Schützenstraße sowie nördlich der Einmündung der Kohlentwiete wird zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets folgendes festgesetzt:

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit 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 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung 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 (vgl. § 2 Nummer 1).

Die drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung (Schützenstraße 2-30) entlang der Schützenstraße und nördlich der Einmündung der Kohlentwiete stammt überwiegend aus den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts. Die Backstein- und Klinkergebäude werden unter Erhaltungsgebot gestellt, weil sie durch ihre Gestaltung und Wahl der Baumaterialien ein einheitliches Ensemble der 1920er und 1930er Jahre Architektur darstellen, die für das Ortsbild von Bahrenfeld prägend ist. Bemerkenswert ist außerdem, dass sich entlang der Schützenstraße, ausgehend von der nördlichen bis zur südlichen Bebauung, die baugeschichtliche Entwicklung von den 1920er Jahren bis Ende der 1930er Jahre fast lückenlos verfolgen lässt.

Die Gebäude im einzelnen:

Das fünfgeschossige Wohngebäude Schützenstraße 30 (Flurstück 1844) bildet den nördlichen Anfang der Bauzeile. Der dunkelrote bis violette Klinkerbau wurde 1928 im Stil des

Expressionismus erbaut. Die Fassade des Gebäudes wird durch horizontale Zierbänder, die aus dem Mauerwerk hervortreten, gegliedert. Die Eingangssituation wird durch einen Erker hervorgehoben der sich über fünf Etagen erstreckt. Die Fenster über dem Eingangsbereich werden mit horizontaler plastischer Ornamentik aus Klinkern unterstrichen. Die Fenster sind nicht mehr im ursprünglichen Zustand vorhanden. Die ehemaligen Sprossenfenster wurden durch Ganzglasscheiben ersetzt, mit denen dem Gebäude das zeittypische Aussehen genommen wurde. Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Das Gebäude Schützenstraße 28 (Flurstück 1843) wurde in gleicher Bauweise und Baustil wie Nummer 30 erbaut. Beide Gebäude wurden von dem selben Architekten 1927 entworfen. Bei dem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus fällt die Betonung des Eingangsbereichs wegen dem fehlenden Erker etwas sparsamer aus. Die plastischen Zierbänder unterteilen das Gebäude horizontal. Die Fenster sind nicht mehr im ursprünglichen Zustand vorhanden. Anstelle der Sprossenfenster wurden weiße Ganzglasscheiben eingesetzt. Das Gebäude befindet sich ebenfalls in einem guten baulichen Zustand.

An das Gebäude Schützenstraße 28 schließt sich ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus (Nummer 26, Flurstück 1842) von 1912 an. Es ist das älteste Gebäude auf der östlichen Seite der Schützenstraße. Erbaut wurde es aus rotem Backstein. Auffällig ist ein Spitzgiebel, der sich über die gesamte Breite erstreckt und mit einem hellen Gesims betont wird. Die prominente Giebelstellung zur Straße erinnert an den Heimatstil. Die Fassade des gut erhaltenen Gebäudes ist schlicht und wird ausschließlich durch kleine Versatzungen im Mauerwerk vertikal gestaltet. Der großzügige Eingangsbereich setzt sich durch die Verwendung eines dunkelrot bis violetten Klinkers, der im Versatz um Tür und die unteren Treppenfenster gemauert ist, gestalterisch ab. Wie bei den vorherigen Gebäuden, so sind auch bei diesem Mehrfamilienhaus die Fenster nicht mehr im Originalzustand erhalten. Die ursprünglichen zwei- und dreigeteilten Fenster mit den Oberlichtsprossen wurden durch großflächige Fenster mit untypischen Unterteilungen ersetzt.

Das fünfgeschossige Klinkergebäude Schützenstraße 24 (Flurstück 1841) wurde von dem selben Architekten erbaut, der auch die Wohnhäuser Schützenstraße 30 und 28 entworfen hat. Baustil und Baumaterialien sind identisch. Das Gebäude krägt im Eingangsbereich ab dem ersten Stock hervor und betont damit die Eingangssituation. Ziervbänder und Ornamente sind wie bei den Gebäuden Nummer 30 und 28 gestaltet. Auch dieses Haus befindet

sich in einem guten baulichen Zustand. Allerdings fehlen ebenfalls die typischen Fenster-
teilungen.

Die gut erhaltenen Gebäude Schützenstraße 18 bis 12 sowie 8 bis 2 (Flurstücke 1840 bis
1837 und 1836 bis 1833) sowie das Gebäude Kohlentwiete 1 (Flurstück 1832) wurden im
schlichten traditionalistischen Stil der 1930er Jahre erbaut. Das einheitliche Erscheinungs-
bild lässt sich dadurch erklären, dass die gesamte Häuserzeile von ein und dem selben Ar-
chitekten 1936 entworfen wurde. Die Fassaden der ziegelroten Backsteingebäude fallen im
Vergleich zu den expressionistisch geprägten Klinkergebäuden sparsam aus. Verzierun-
gen, die die Fassade gliedern fehlen. Lediglich der Eingangs- und Treppenhausbereich ist
gestalterisch durch Versatzungen und Ornamente im Mauerwerk hervorgehoben.

Während es sich bei dem Gebäude Schützenstraße 18 noch um ein fünfgeschossiges
Wohnhaus handelt, verringert sich die Geschossigkeit bei den südlichen Gebäuden um ein
und zwei Geschosse. Die Mehrfamilienhäuser Schützenstraße 16 bis 12 sind viergeschos-
sig und die Gebäude Nummer 8 bis Kohlentwiete 1 sind bereits nur noch dreigeschossig
gebaut. Die Herabzonung der Geschossigkeit ist typisch für das Bauen von Wohngebäuden
in den 1930er Jahren. Mit der Abnahme der Geschossigkeit sollte eine steigende
Wohnqualität erzielt werden. Zugleich wird hierdurch der Eindruck von Verniedlichung
erweckt und wiederum die Tendenz des Traditionalismus unterstützt. Auch bei diesen
Gebäuden fehlen die ursprünglichen Fensterteilungen. Die großflächigen Fensterscheiben
lassen die Fassaden formal verarmen.

Schließlich bleibt noch das Gebäude mit der Belegenheit Schützenstraße 10 (Flurstück
3898) zu erwähnen. Bei diesem Bau handelt es sich um ein zweigeschossiges Flachdach-
gebäude aus den 1960er Jahren, das gegenwärtig von der ehemals ansässigen Firma als
Verwaltungsgebäude genutzt wird. Auch wenn es durch seine Gestaltung nicht als erhal-
tenswert einzustufen ist, wird es in den Erhaltungsbereich einbezogen, da der § 172 des
Baugesetzbuchs die Handhabe gibt, ein Gebiet mit einer Vielzahl an ortsprägenden und
städtebaulich bedeutsamen Gebäuden als Erhaltungsbereich festzulegen, auch wenn ein
Teil der im Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen nicht erhaltenswürdig ist.

Grund für die Erhaltung der gesamten Gebäudezeile ist die Bewahrung des städtebauli-
chen Gesamtgefüges der ortsteilprägenden Klinker- und Backsteinbebauung der 1920er
und 1930er Jahre. Der Erhaltungsbereich ist somit nicht auf die einzelne bauliche Anlage,
sondern vorrangig auf ihre Wirkung im Ensemble abgestimmt. Durch die Festsetzung eines

Erhaltungsgebots kann auch auf die Gestaltung eines Neubaus oder auf bauliche Veränderungen Einfluss genommen werden, da diese die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht beeinträchtigen dürfen.

5.3 Straßenverkehrsflächen / Gehrechte und Stellplätze

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist eingebunden in das vorhandene Straßennetz, bestehend aus der Hauptverkehrsstrasse Stresemannstrasse, der Schützenstrasse als "Wohnsammelstrasse" und der Kohlentwiete, die insbesondere der Erschließung von Büroflächen dient. Zur Erschließung der inneren Bauflächen werden geplante, öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen) mit einer Breite von 11 bis 14,5 m festgesetzt, die bügelförmig an die Kohlentwiete anschließt. In Verlängerung wird davon abzweigend eine fußläufige Verbindung zur Stresemannstrasse zwischen den beiden Kerngebiets-Blöcken hergestellt. Die Verkehrsplanung ist so konzipiert, dass die vorhandene Wohnbebauung in der Schützenstrasse vom zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr weitgehend verschont bleiben kann. Umbaumaßnahmen werden mit dem Plan nicht eingeleitet, lediglich die Kohlentwiete wird geringfügig verbreitert, um einen Gehweg einzurichten. Im Bereich Schützenstraße/ Kohlentwiete kann wegen der vorhandenen Eckbebauung die Gehwegplanung nicht fortgeführt werden. Es wird daher zukünftig angestrebt, die Gehwegsituation auf der Südseite der Kohlentwiete, außerhalb des Plangebiets zu verbessern. Außerdem wird für die Kerngebiets-Blöcke an der Stresemannstrasse eine Nebenfahrbahn eingerichtet. Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens und Regelung der Verkehrsführung ist eigens ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, dessen Ergebnis in das Verkehrskonzept eingeflossen ist.

Gehrechte

Um für Fußgänger attraktive und kurze Wege zu ermöglichen, werden zwei mit Gehrechten zu belastende Flächen in dem Plan festgesetzt: Im nördlichen Bereich des Plangebiets (Kerngebiet) verläuft zwischen den beiden Gebäudekomplexen eine 9 m breite Gasse, die über ein Gehrecht als fußläufige Anbindung zur Stresemannstrasse, gesichert wird. Mit dem Gehrecht wird eine Fußwegverbindung von der Stresemannstraße im Norden bis zur geplanten Erschließungsstrasse im Süden gesichert. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll ein Gehrecht von 3 m eine fußläufige Wegeverbindung zwischen Schützenstraße und Planstraße ermöglichen. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Ge-

ringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7).

Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet sowie auf den im Kerngebiet mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind ebenerdige Stellplätze und Garagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Mit dieser Festsetzung soll das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende gestalterische Konzept, das Freiflächen zwischen den Gebäuden vorsieht, auf Dauer vor dem ruhenden Verkehr gesichert werden. Die Freiräume sind besonders im allgemeinen Wohngebiet von Bedeutung, da sie den Bewohnern Erholungs- und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Dieser Aspekt erhält dadurch an Gewicht, da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches Gebiet handelt und unbebaute sowie nicht versiegelte Flächen nur im geringen Ausmaß vorhanden sind.

Die sog. Pocket-Parks, hierbei handelt es sich um die mit „(A)“ bezeichneten Flächen im Kerngebiet, bilden ein zentrales Element der städtebaulichen Konzeption im Plangebiet. Diese zur Straße geöffneten Höfe sollen als Aufenthaltsflächen zum Verweilen dienen. Stellplätze und Garagen sind auf diesen Flächen ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich nicht in das städtebauliche Gestaltungskonzept einfügen und sich störend auf die Aufenthaltsqualität der Freiflächen auswirken würden.

5.5 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen

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

Die in der Planzeichnung darüber hinaus als zu erhalten dargestellten Einzelbäume bedürfen dieses besonderen Erhaltungsgebotes, da sie aufgrund ihrer markanten und bedeutenden Ausprägung eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Darüber hinaus haben sie eine wichtige Funktion für das Kleinklima und als Lebensraum für Tiere. Schließlich werten sie die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes auf.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Umsetzung der im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm dargestellten Ziele. Das Landschaftsprogramm nennt für das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ als

Entwicklungsziele unter anderem die ausreichende Durchgrünung der Gebiete und die Anlage von Schutzpflanzungen. Im „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ ist die vorrangige Wiederherstellung von Mindestqualitäten des Naturhaushaltes das hervorzuhebende Entwicklungsziel.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm nennt für den Biotopentwicklungsraum „Industrie, Gewerbe und Hafentflächen“ (14a) beispielsweise die Verbesserung des geringen Grünflächenanteils und die Erhaltung, Pflege und Entwicklung aller naturnahen Biotopenelemente als Beiträge zum Arten- und Biotopschutz auf gewerblich genutzten Flächen. Für den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) wird darüber hinaus die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen empfohlen.

Nach § 2 Nummer 10 ist im allgemeinen Wohngebiet für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung für Teile des Plangebiets gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, entsprechende Lebensraumpotenziale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Sollte das Grundstück bereits überwiegend mit Bäumen bewachsen sein, so kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des Gebietes und die Lebensraumfunktionen von Gehölzen für Tierarten auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen ist zum dauerhaften Erhalt dieser Bäume erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes können zum Absterben eines Baumes führen. Die Ersatzpflanzung hat grundsätzlich am gleichen Platz zu erfolgen.

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Hierdurch wird eine optische Auflockerung

der Stellplatzflächen erreicht. Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses Planungsraumes und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in die Umgebung ein.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 13). Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten, das Landschaftsbild zu beleben und schnell eine hinreichend wirksame Eingrünung der Bauflächen zu erreichen. Dies ist aus Gründen einer qualitativ befriedigenden Freiraumgestaltung innerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für die mit „(A)“ bezeichneten Flächen (vgl. § 2 Nummer 14). Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen einen wesentlichen Anteil der Freiflächen der Grundstücke darstellen, sind sie aus landschaftsgestalterischen und stadtoökologischen Gründen mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Eine Bodenüberdeckung von 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleinere Gehölzen ermöglichen. In Bereichen, wo Bäume gepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 12 m³ betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Tiefgaragen soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen führen und die Arbeits- und Wohnum-

feldsituation verbessern. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst. Durch eine intensive Tiefgaragenbegrünung werden alle positiven Effekte für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durch eine extensive Dachbegrünung erzielt werden können, noch wesentlich vergrößert.

Die mit „(A)“ bezeichneten Flächen beziehen sich auf die sog. Pocket-Parks. Für diese Fläche gilt § 2 Nummer 14 nicht, da die Höfe nach einem vorliegenden Freiflächenkonzept gestaltet werden sollen, das keine durchgängige Grünfläche vorsieht, sondern vielmehr Aufenthaltsräume, die sich durch ausgewählte Baumaterialien mit einzelnen Bepflanzungen auszeichnen und sich in ihrer Gestaltung und Nutzung an den geplanten umgebenden Gebäuden orientieren.

Darüber hinaus wird an dieser Stelle die Zielvorgabe des landschaftsplanerischen Gutachtens erwähnt, einen Grünzug zwischen den bestehenden Gebäuden entlang der Schützenstraße und den östlich angrenzenden Neubau zu entwickeln. Im Gegensatz zu den einseitig zur Straße geöffneten Höfen soll diese Grünfläche Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner bieten. Im Bereich der Aufweitung des Neubaus soll ein attraktiver Pflanzbereich mit Aufenthaltsqualität und Sitzgelegenheiten entstehen, der in Teilen auch als Spielfläche geeignet ist. Auf die bestehende Struktur der Mietergärten der Gebäude entlang der Schützenstraße wird bei der Gestaltung der Grünfläche Rücksicht genommen.

5.6 Bodenverunreinigung

Im Plangebiet sind laut Altlasthinweiskataster eine altlastverdächtige Fläche (Flurstücke 3142, 1827, 1829, 2690, 2884) und zwei ehemalige Tankstellenstandorte (Flurstücke 1821, 3142) registriert.

Im Auftrag der ehemals ansässigen Firma wurden Untersuchungen des Untergrunds im Bereich der Altlastverdachtsfläche vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse wurde eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Die Untersuchungen ergaben im wesentlichen Verunreinigungen der oberflächennahen Auffüllungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK's (insbesondere Benz(a)pyren), polychlorierte Biphenyle (PCB), z. T. Schwermetalle + Arsen sowie Mineralölkohlenwasserstoffe.

Einige Parameter überschreiten die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete. Darüber hinaus wurden in Teilbereichen der Altlastverdachtsfläche sowie im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 3898 aus Sicht des Grundwasserschutzes sanierungsrelevante Bodenverunreinigungen durch Schwermetalle + Arsen sowie Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Von einer Beeinträchtigung des lokal vorkommenden oberflächennahen Stauwassers ist bedingt durch die nachgewiesenen Bodenverunreinigungen in Teilbereichen auszugehen.

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (Flurstück 1827, 2884 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1829, 2690, 3142 und 3898). Für den ehemaligen Tankstellenstandort Stresemannstraße 302 / Ecke Kohlentwiete (Flurstück 1821) besteht keine Kennzeichnungspflicht.

Vor Baubeginn ist generell zu prüfen, ob Altlasten vorliegen. Diesbezüglich ist Kontakt mit dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamtes Altona aufzunehmen. Im Vorfeld der Bebauung sind die unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Umweltschutz festzulegen. Die aus Sicht des Grundwasserschutzes sanierungsrelevanten Verunreinigungen sind zu entfernen.

5.7 Grundwasser- und Gewässerschutz

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 15). Mit dieser Festsetzung soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser sowie die biologische Austauschfunktion zwischen Untergrund und Atmosphäre nach Möglichkeit gewahrt bleibt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus führen die vorgesehenen Erhaltungs- und Ersatzpflanzgebote für Bäume, die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen oder die vorgesehene Begrünung von Stellplatzanlagen zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen. Vielmehr werden die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch umgesetzt.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Folgende Pläne werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Bahrenfeld 38 aufgehoben:

- der Baustufenplan Bahrenfeld, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- der Teilbebauungsplan TB 84 vom 21. September 1954 (Amtl. Anz. S. 827),
- der Fluchtlinienplan Ottensen 207 vom 19. Dezember 1911 und
- der Fluchtlinienplan Ottensen 215 vom 1. April 1919.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 50.111 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 13.300 m² (davon neu etwa 5.800 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herstellung der Planstraße. Für den Um- und Ausbau der Stresemannstraße, Schützenstraße und Kohlentwiete entstehen ebenfalls finanzielle Aufwendungen; diese Kosten werden von einem privaten Erschließungsträger übernommen.