

Begründung

zum Bebauungsplan Bahrenfeld 39

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i. V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 3/00 vom 28. Juli 2000 (Amtl. Anz. S. 2708) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach der Bekanntmachung vom 8. Februar 2001, 25. April 2003 und 15. September 2003 (Amtl. Anz. 2001 S. 658, 2003 S. 1724 und 2003 S. 3923) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die brachliegenden bzw. untergenutzten Gewerbeflächen städtebaulich neu geordnet werden. Hierdurch wird eine intensive wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen möglich.

Gleichzeitig werden die Flächen als Gewerbegebiet planrechtlich gesichert. In Hinblick auf den Mangel an Gewerbeflächen im Bezirk Altona, ist es städtebauliches Ziel, die vorhandenen zusammenhängenden Gewerbeflächen in Bahrenfeld dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Im Plangebiet sollen vor allem kleinen und mittelständischen Gewerbebetrieben Möglichkeiten der An- und Umsiedlung gegeben werden.

In diesem Zusammenhang sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen auszuschließen.

Ferner soll im Eckbereich Leunastraße/ Leverkusenstraße ein Rehabilitationszentrum entstehen.

Vor dem Hintergrund des durch den Bebauungsplan ermöglichten hohen Versiegelungsgrades werden darüber hinaus Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und zur Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen. Durch die Festlegung eines Mindestanteiles zu begrünender Grundstücksflächen werden ebenso wie durch die vorgesehene Fassadenbegrünung die biotischen und abiotischen Naturhaushaltsfaktoren, insbesondere das städtische Kleinklima und die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere, verbessert sowie eine gestalterische Aufwertung des Gewerbegebietes erreicht.

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 das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ und die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Der Verlauf der Schützenstraße wird als „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Die im Süden des Plangebiets verlaufende Leverkusenstrasse wird als Milieu „Etagenwohnungen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafentfläche“ (14a) sowie „städtisch geprägte Bereiche mit mittleren bis geringem Grünanteil“ (12) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Baustufenplan

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) aus. Es handelt sich hierbei um ein Industriegebiet, in dem besonders Betriebsstätten gemäß § 16 der Reichsgewerbeordnung ausgeschlossen sind. Nach § 16 der Reichsgewerbeordnung sind Betriebe unzulässig, „...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, ...“ (§ 16 Absatz 1 Reichsgewerbeordnung).

Fluchtlinienplan

Der Fluchtlinienplan Ottensen 207 vom 19. Dezember 1911 (Leunastraße) und vom 21. Juni 1921 (Leverkusenstrasse) setzt für das Plangebiet im Bereich der Schützenstraße, Leunastraße und Leverkusenstrasse eine Bauflucht fest.

Baumschutzverordnung

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

Altlasten

Gemäß Altlasthinweiskataster befindet sich im Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche, die die gesamte nördliche Hälfte des Plangebiets umfasst. Des Weiteren ist ein ehemaliger Tankstellstandort mit der Belegenheit Leverkusenerstraße 25 (Flurstück 4458) verzeichnet.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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 Baufläche vor. Ferner wird eine Wegeverbindung entlang der Leverkusenerstraße gekennzeichnet.

Bodenuntersuchungen

Für das Plangebiet liegen Bodenuntersuchungen vom September 2000 und Mai 2002 vor, vgl. Ziffer 5.6.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Güterbahnhofs Hamburg-Altona in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnstation Diebsteich. Die Fläche liegt in einer historisch gewachsenen Gemengelage. Gewerbe, Industrie und Wohnungen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Altindustrieblock, in dem ehemals eine Wachsfabrik und später eine Fischverarbeitungsfabrik ansässig waren.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren wurden Teile des Plangebiets bereits mit seinen Baulichkeiten geräumt und zurückgebaut sowie neue Gebäude errichtet. An der Schützenstraße 80 (Flurstück 4459) ist seit 2003 eine Farbenfirma ansässig. Entlang der Schützenstraße haben sich 2004 auf den Flurstücken 4548 und 4549 zwei Handwerksbetriebe angesiedelt. An der Leverkusenerstraße (Flurstück 4551) hat ein Elektrogroßhändler eine Filiale errichtet.

Das Gebäude im Eckbereich Leunastraße/Leverkusenerstraße, das ehemals als Kühlhaus der Fischverarbeitungsfabrik diente, wurde zurückgebaut. In diesem Bereich ist ein zweigeschossiges Therapiezentrum zur Integration ehemals suchtabhängiger Jugendlicher in die Arbeitswelt entstanden (Flurstück 4617).

Die Betriebe des Gewerbehofes Leverkusenerstraße 25 (Flurstück 4552) haben, bis auf ein Fotostudio, das sich in den alten Ziegelgebäuden entlang der Leunastraße befindet, ihren Standort verlagert. Das Gebäude im Eckbereich Schützenstraße/ Leverkusenerstraße, in dem sich das Arbeitsamt befand, ist derzeit ohne Nutzung. Weitere leer stehende Gebäude befinden sich entlang der Leunastraße.

Den Betrieben, die von den Rückbaumaßnahmen betroffen waren, wurden Ersatzstandorte angeboten.

Nördlich parallel zur Leverkusenerstraße verläuft ein Mischwassersiel.

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt und vegetationsfrei. Nur in den Randbereichen des Gewerbegebietes und entlang einzelner Grundstücksgrenzen finden sich größere Gehölze und Bäume. Im Bereich der alten Gebäudesubstanz wird ein seit langem bestehendes Vorkommen der Breitflügelfledermaus beobachtet.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2).

5. Planinhalt und Abwägung

Durch den Bebauungsplan wird das Gebiet als Gewerbebestandort gesichert und städtebaulich neu geordnet, wodurch eine wertvolle innerstädtische Gewerbefläche wieder nutzbar gemacht werden soll.

Um das Planungsziel, vorwiegend kleinen und mittleren Gewerbebetrieben An- und Umsiedlungsmöglichkeiten zu bieten, umzusetzen, muss das Plangebiet künftig neu gegliedert werden. Als Erschließung des Innenbereiches dient eine Gewerbestraße, von der aus die Flächen im Blockinnenbereich erschlossen werden können. Die umliegenden Wohnnutzungen sollen dadurch vor weiteren Verkehrsbelastungen geschützt werden.

5.1 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet nach § 8 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), fest.

Gleichzeitig werden für das gesamte Plangebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, gewerbliche Freizeiteinrichtungen, (wie z. B. Fitnesscenter, Squash-, Bowling- und Tennis-hallen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nr. 1).

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet als gewerblicher Produktionsstandort erhalten bleibt. Dies ist notwendig, da der Bezirk Altona nur noch über wenige Gewerbeflächen verfügt. Das Plangebiet befindet sich in einem der letzten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete, die historisch gewachsen sind. Die Neuordnung dieses Bereiches ist notwendig, weil der Bezirk Altona auch zukünftig preiswerte und attraktive Gewerbeflächen anbieten will, zumal eine Neuausweisung von Gewerbeflächen, wie in vielen anderen Stadtteilen der Freien und Hansestadt Hamburg, kaum möglich ist.

Der Erhalt von Gewerbeflächen ist auch aus arbeitsmarktpolitischen Gründen erstrebenswert. Das Angebot an handwerklichen und produktionsorientierten Arbeitsplätzen kann durch den Erhalt von Gewerbebeständen gesichert und verbessert werden. Produzierende Betriebe decken einen Teil des Arbeitsmarktes ab, den z. B. die Branche der Neuen Medien fast gänzlich ausschließt, für den aber Nachfrage besteht. Arbeitsplätze im produzierenden Sektor sind darüber hinaus weniger von dem mittelfristig stagnierenden Volkseinkommen, wie z.B. die Arbeitsplätze im Einzelhandelsbereich, abhängig. Die

Sicherung und Neuordnung von Gewerbegebieten wirkt sich somit auch günstig auf den Arbeitsmarkt aus.

Neben den genannten Gründen für den Ausschluss der o.g. Nutzungen bestehen noch weitere Gründe:

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um nicht zentralen Standorten des Einzelhandels Kaufkraft zu entziehen. Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art könnte somit nicht nur das Plangebiet als gewerblichen Produktionsstandort gefährden, sondern auch zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur führen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage. An der Schützenstraße und Leverkusenerstraße grenzen mehrgeschossige Wohngebäude an das Gewerbegebiet. Um das Konfliktpotential zwischen Gewerbe und Wohnen zu minimieren und die Bewohner vor belästigenden Emissionen zu schützen, sind in den Gewerbegebieten luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe gemäß der Spalte 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 505), zuletzt geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S.2,19) unzulässig (vgl. § 2 Nr. 1 Satz 1). Diese Festsetzung wird getroffen, um zusätzliche Umwelteinwirkungen durch betriebliche Immissionen genehmigungsbedürftiger Betriebe im Sinne § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 22. Dezember 2004 (BGBl. I S.3704, 3708) in Verbindung mit der 4. BImSchV zu vermeiden, da die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete durch die Verkehrsemissionen der Schützenstraße und der Leverkusenerstraße erheblich vorbelastet sind. Die in der 4. BImSchV aufgeführten Anlagen sind, obwohl sie ebenso wie die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des BImSchG, den Forderungen des Standes der Technik unterliegen, auf Grund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Mit der Festsetzung soll deutlich gemacht werden, welche Betriebe nicht im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Das Gewerbegebiet ist in drei Bereiche aufgeteilt:

„Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude unzulässig. Die Büro- und Verwaltungsgebäude der gewerblichen Betriebe an der Schützenstraße und Leverkusenerstraße sind entlang der straßenseitigen Baugrenzen anzuordnen.“ (vgl. § 2 Nr. 2).

Eigenständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden ausgeschlossen, um die mit „(A)“ bezeichnete Fläche ausschließlich für produzierende Gewerbebetriebe zu sichern. Satz 2 der Festsetzung bezieht sich auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die Teil eines gewerblichen Betriebes sind. Um die angrenzende Wohnbebauung an der Schützenstraße und Leverkusenerstraße vor den Emissionen der Betriebe zu schützen, sind die im Zusammenhang mit Betrieben stehenden Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der straßenseitigen Baugrenzen anzuordnen. Hiermit wird erreicht, dass Lagerplätze und Produktionshallen, die einen nicht unerheblichen Lärmfaktor darstellen können, in den Blockinnenbereich rücken und eine Lärmbeeinträchtigung entlang der Straßen vermieden wird. Darüber hinaus trägt die Festsetzung dazu bei, dass die Büronutzungen einzelner Betriebe im Eingangsbereich der Grundstücke zusammengefasst werden und hierdurch attraktive und repräsentative Eingangsbereiche entlang der Erschließungsstraßen entstehen können.

Mit Ausnahme der mit „(B)“ bezeichneten Fläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt für das gesamte Gewerbegebiet 2,4. Hiermit werden die Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) ausgeschöpft.

Da die Baugrenzen in Teilbereichen des Gewerbegebiets zugunsten der gegenüberliegenden Wohngebäude von den Straßen abrücken, soll auf den zur Verfügung stehenden Bauflächen eine intensive, wirtschaftliche Ausnutzung der gewerblichen Flächen möglich sein. Die Geschossflächenzahl von 2,4 wurde gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität der Geschossflächen zu ermöglichen.

„Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 3).

Diese Fläche soll als Standort für die Einrichtung eines Rehabilitationszentrums dienen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in diesem Bereich auf 0,6 begrenzt. Eine Verdichtung von 0,8 wäre in Hinblick auf die Nutzung, die auch auf Freiflächen angewiesen ist, nicht sinnvoll.

Für das gesamte Gewerbegebiet wurde eine Flächenausweisung vorgenommen, um, mit Ausnahme der Zuweisung von Büro- und Verwaltungsgebäude entlang der Schützenstraße und Leverkusenstraße, eine individuelle Anordnung der geplanten Gebäude zu ermöglichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Plangebiet mit 13 m über Gehweg festgesetzt. Mit dieser Höhe wird zum einen der vorhandene Gebäudebestand im Plangebiet abgedeckt, zum anderen wird Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung entlang der Schützenstraße und Leverkusenstraße genommen, die sich außerhalb des Plangebiets befindet. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 13 m, die in etwa der Traufhöhe der Wohngebäude entlang der Leverkusenstraße entspricht, lässt genügend Raum für eine individuelle Höhengestaltung zu, womit eine Gestaltungsfreiheit eingeräumt wird.

5.2 Straßenverkehrsflächen, vorhandene Leitungen

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen der Schützenstraße, Leunastraße und Leverkusenstraße werden ihrem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Um die Erschließung einzelner Grundstücke im Plangebiet zu gewährleisten, ist im Plangebiet eine zusätzliche innere Erschließung (Planstraße) notwendig. Diese Erschließungsmaßnahme dient des Weiteren dazu, den Anlieferverkehr im Plangebiet konfliktfrei zu bewältigen und das angrenzende Wohngebiet von dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr zu entlasten.

Die Planstraße, mit einer Breite von 13 m und einer abschließenden Wendekehre von 29 m, ist so dimensioniert, dass ein 2 m breiter Gehweg, eine 7 m breite Fahrbahn, ein 2 m breiter Parkstreifen und ein 2 m breiter Gehweg angelegt werden kann. Die Dimensionierung ist auf leichten LKW-Verkehr ausgerichtet.

Nördlich parallel zur Leverkusenstraße verläuft unterirdisch eine in der Planzeichnung gekennzeichnete Mischwasserleitung.

5.3 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist hochgradig versiegelt. Die vorhandenen Mischwassersiele an der Schützenstraße, Leunastraße und Leverkusenstraße sind stark ausgelastet, was in der Vergangenheit dazu geführt hat, dass bei Starkregen das Niederschlagswasser nicht ausreichend von den Sielen aufgenommen wurde und sich Überschwemmungen in diesem Bereich ereignet haben. Durch die geplante Erschließungsstraße wird der Bau eines weiteren Siels erforderlich. Die gesamte Einleitmenge in die vorhandenen Siele wird nicht durch den Bau der Stichstraße erhöht, da das gesamte Planungsgebiet schon vorher hochgradig versiegelt war. Trotzdem ist eine Rückhaltung des Oberflächenwassers der anliegenden Flurstücke im Plangebiet erforderlich.

Es ist notwendig, dass das Niveau der Stichstraße höher liegt, als das der Schützenstraße.

5.4 Baumschutz und 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 nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume bedürfen dieses besonderen Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer 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 Erhaltungsfestsetzung für Bäume entlang der Schützenstraße sichert überdies die Darstellung „Grüne Wegeverbindung“ des Landschaftsprogramms.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenen 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 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.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Umsetzung der für Gewerbegebiete in 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, die Anlage von Schutzpflanzungen oder die Förderung von Fassadenbegrünung. 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 Hafenflächen“ beispielsweise die Verbesserung des geringen Grünflächenanteils, die Erhaltung, Pflege und Entwicklung aller naturnahen Biotop-

mente oder die Fassadenbegrünung als Beiträge zum Arten- und Biotopschutz auf Gewerbeflächen.

Nach § 2 Nummer 5 sind mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Davon sind für je 100 m² der zu bepflanzenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 150 m² der zu bepflanzenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes 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 6 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz 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.

Auf den Grundstücken an der Leverkusenstraße, auf denen keine Erhaltungs- oder Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt werden, sind zwischen der Leverkusenstraße und der Baugrenze Bäume so zu pflanzen, dass eine straßenparallele Baumreihe entsteht. Dabei ist je angefangene 15 m ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).

Der derzeit entlang der Leverkusenstraße wachsende Baumbestand führt zu einer Trennung zwischen den Wohngebäuden südlich der Leverkusenstraße und den gewerblich genutzten Flächen, die hinsichtlich der von den Gewerbeflächen möglicherweise ausgehenden Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung wünschenswert ist. Die an der Leverkusenstraße vorgesehene straßenparallele Baumreihe auf den bisher nicht baumbestanden Grundstücken soll diese abschirmende Funktion nach Osten hin verbessern.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Abweichend von Satz 2 muss der Stammumfang des mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume festgesetzten Baumes mindestens 30 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 8).

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 und das Landschaftsbild zu beleben.

Die Festsetzung einer Stammstärke von mindestens 30 cm für den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume festgesetzten Baum bereitet die Kompensation für mehrere auf dem Grundstück zu fällende Bäume vor.

Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9).

Hierdurch soll die optische Wirkung von großflächigen, fensterlosen Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. In Gewerbe- und Industriegebieten, die einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, ist die Fassadenbegrünung eine wirkungsvolle Begrünungsmöglichkeit, die sich mit geringem technischen und finanziellen Aufwand herstellen lässt. Grüne Außenwände bieten ebenfalls die Möglichkeit Gewerbegebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente wie z.B. durch die jahreszeitliche Blattverfärbung.

Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine Reduzierung der Temperaturschwankungen und hohen UV-Einstrahlung und verzögert dadurch gleichzeitig die Materialalterung. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände, bei leicht konstruierten Gewerbebauten, einen deutlich spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

Nach § 2 Nummer 10 ist bei Neubauten an den nach Süden und Osten ausgerichteten Wänden je angefangene 15 m Wandlänge mindestens eine künstliche Höhle für Fledermausarten an geeigneten Stellen baulich in die Wand zu integrieren und zu unterhalten. Diese Festsetzung, die eine Maßnahme zum Schutz wildlebender Tiere und ihrer Lebensstätten nach § 6 Absatz 4 Nummer 9 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2004 (HmbGVBl. S. 146), darstellt soll gewährleisten, dass die durch den Rückbau der bestehenden Gebäude mit ihrem alten Mauerwerk vernichteten Überwinterungsmöglichkeiten für Fledermäuse ersetzt und ergänzt werden. Die Fledermäuse sind besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Dezember 2004 (BGBl. I 2005, S. 186, 195). Ältere Gewerbebauten bieten durch ihre oftmals nischen- und fugenreichen Mauern Fledermausarten wie der Breitflügelfledermaus geeignete Höhlen für den Aufenthalt bei Tag oder für die Überwinterung. Infolge moderner Bauweisen sind diese Rückzugsmöglichkeiten bei Neubauten in der Regel nicht mehr vorhanden, so dass bei diesen für Fledermäuse, die an fugenreiches Mauerwerk gebunden sind, ein Mangel an Höhlen besteht.

5.5 Grundwasser- und Gewässerschutz

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch den Bebauungsplan im Plangebiet ermöglicht wird, führt zu dem, dass nur wenig Regenwasser versickern kann und die Grundwasserneubildungsrate deshalb nur gering ist. Vor dem Hintergrund der durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Verunreinigungen des Regenwassers ist dies jedoch hinsichtlich der Sicherung der Grundwasserqualität wünschenswert. Zum anderen führt der hohe zulässige Versiegelungsgrad bei Starkregenereignissen zu einem kurzzeitig sehr hohen Abfluss von Niederschlagswasser, der von den als Vorflut dienenden Sielen oder offenen Gewässern oftmals nicht ausreichend bewältigt werden kann (vgl. Ziffer 5.3).

5.6 Bodenverunreinigung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine altlastverdächtige Fläche. Auf den Flurstücken 4458 und 4459 war von 1867 bis mindestens 1920 eine Wachsbleiche ansässig. Auf dieser Fläche wurde Bienenwachs geschmolzen, gebleicht und anschließend zu Wachsblöcken für die Kerzenproduktion verarbeitet. Nach 1920 befand sich im westlichen Teil der Verdachtsfläche eine Fischwarenfabrik.

Die Produktionsgebäude der ehemaligen Wachsbleiche wurden 2001 zwecks eines Neubauvorhabens eines Farbenbetriebes zurückgebaut. Im Rahmen dieses Bauvorhabens wurden Untergrunduntersuchungen im Westteil der altlastverdächtigen Fläche durchgeführt. Die Untersuchungen decken fast den gesamten Bereich der Produktionsanlagen der ehemaligen Wachsbleiche ab. Nicht mit einbezogen wurden die weiter östlich gelegenen Standorte der ehemaligen Schmelz- und Extraktionsgebäude.

Die Untersuchungen ergaben lokale Belastungen des Untergrundes mit schwerflüchtigen lipophilen Stoffen – resultierend aus der Kerzenproduktion – und polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) – resultierend aus der Auffüllung. Ein Handlungsbedarf aus wasserwirtschaftlicher oder nutzungsbezogener Sicht besteht jedoch nicht.

Aufgrund der geologischen und hydrologischen Situation – Empfindlichkeitsgrad 1 nach Grundwasserempfindlichkeitskarte – ist eine Gefährdung des Grundwassers durch oberflächliche Schadstoffeinträge als gering anzusehen. Bindende Schichten wurden in allen vorliegenden Bohrungen auf der Fläche angetroffen.

Der Westteil der Verdachtsfläche wurde im Jahr 2000 im Rahmen eines Bauvorhabens auf Schadstoffbelastungen untersucht. Auf Grund der bei den durchgeführten Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse besteht aus wasserwirtschaftlicher und nutzungsbezogener Sicht kein Handlungsbedarf.

Die durchgeführten historischen Recherchen haben keine Hinweise darauf gegeben, dass im Ostteil der Fläche eine andere Belastungssituation als im Westteil zu erwarten ist. Ein Handlungsbedarf ist daher für den bereits untersuchten Ostteil der Verdachtsfläche ebenfalls nicht zu erkennen.

Bei Baumaßnahmen auf der altlastverdächtigen Fläche ist der Untergrund hinsichtlich möglicher spezifischer Belastungen aufgrund der altlastrelevanten Nutzung zu untersuchen.

Des Weiteren befindet sich im Osten des Flurstückes 4552 eine ehemalige Eigenverbrauchstankstelle, welche im Altlastenplan 2010 – Tankstellen – enthalten ist. Boden-

untersuchungen vom September 2000 und Mai 2002 ergaben, dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

6. Beeinträchtigung 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 Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen oder die vorgesehene Begrünung von Stellplatzanlagen zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen. Vielmehr werden die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm 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

Der Baustufenplan Bahrenfeld, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), sowie der Fluchtlinienplan Ottensen 207 vom 19. Dezember 1911 (Leunastraße) und vom 21. Juni 1921 (Leverkusenstraße) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahrenfeld 39 aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 34.700 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 9.800 m² (davon neu etwa 1.900 m²) benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Grunderwerb (Straße) sowie für den Bau der inneren Erschließungsstraße einschließlich Sielbaumaßnahmen.