

Begründung

zum Bebauungsplan Bahrenfeld 43

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 1/ 04 vom 25. März 2004 (Amtl. Anz. S. 749) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. November 2003 und 10. Februar 2006 (Amtl. Anz. 2003 S. 4843; 2006 S. 327) stattgefunden.

Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesfassung, d.h. vor dem 20. Juli 2004, förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die gewerblich genutzten Flächen für produzierende Betriebe planrechtlich gesichert werden. Hierzu sollen Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Versammlungsstätten und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass diese Einrichtungen die gewerblichen Betriebe zunehmend aus den Gewerbegebieten verdrängen. Besonders größere, nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe mit Lagerhallen und Lagerplätzen benötigen für die Ansiedlung eine Gewerbegebietsausweisung, da sie in anderen Gebietsausweisungen wegen zu erwartenden Nutzungskonflikte, z. B. Lärmbelästigung, nicht zulässig sind.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten nicht gewollt, da hierdurch den Geschäften in zentralen Lagen, wie z. B. Stadtteilzentren, Kaufkraft von Einzelhändlern in Randlagen entzogen wird, was wiederum zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung führt (Zentrenschädigung).

Für die prägenden ehemaligen Fabrikgebäude werden Erhaltungsbereiche festgesetzt.

Die Wohnbebauung an der Norburger und Regerstraße wird als allgemeines Wohngebiet mit Baukörperfestsetzungen gesichert. Zusätzlich wird ein Erhaltungsbereich für die ortsbildprägenden Gebäude festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbebauung und dem unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieben zu vermeiden, wird eine Fläche ausgewiesen auf der Nutzungen, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, unzulässig sind. Zusätzlich werden Anpflanzgebote als Abschirmgrün festgesetzt.

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 Dach- und 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 Bauflächen, Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar. Die Stresemannstraße, die Regerstraße und der Bornkampsweg sind 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 in weiten Teilen das Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ und die Milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Am westlichen Ende der Boschstraße wird das Milieu "Etagenwohnen", entlang der Regerstraße und Norburger Straße im Bereich der Wohnbebauung das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" und der Jüdische Friedhof als Milieu "Friedhof" dargestellt. Für das nördliche Plangebiet werden die milieuübergreifenden Funktionen "Landschaftsachse", „Landschaftsschutzgebiet“ und „Schutz des Landschaftsbildes“ sowie im Verlauf der Norburger Straße „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Die Straßen Bornkampsweg, Stresemannstraße und Regerstraße werden als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Großteil der Flächen den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) dar. Am westlichen Ende der Boschstraße wird der Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittleren bis geringem Grünanteil“ (12), entlang der Regerstraße und Norburger Straße im Bereich der Wohnbebauung der Biotopentwicklungsraum "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen" (11a) und der Jüdische Friedhof als Biotopentwicklungsraum "Friedhof" (10e) dargestellt. Im nördlichen Bereich wird außerdem „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Die Stresemannstraße, Bornkampsweg und Regerstraße sind als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt.

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 die gewerblich genutzten Bereiche 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 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).

Die Wohngebäude entlang der Norburger- und Regerstraße werden im Baustufenplan Bahrenfeld als zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Der jüdische Friedhof ist als Außengebiet gekennzeichnet, während die Parkanlage an der Norburger Straße als Grünfläche öffentlicher Art ausgewiesen ist.

Bebauungspläne

Die Gewerbefläche östlich des Bornkampsweg, die sich im Anschluss an den Friedhof Bornkampsweg befindet, wird im Bebauungsplan Bahrenfeld 18 vom 11. November 1969 (HmbGVBl. S. 219), als zweigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Der Bebauungsplan Bahrenfeld 30 vom 18. August 1970 (HmbGVBl. S. 235) setzt für den Bereich der Stresemannstraße sowie für Teile der nördlich anschließenden Flurstücke Straßenverkehrsfläche fest.

Teilbebauungsplan

Der Teilbebauungsplan TB 84 vom 21. September 1954 (Amtl. Anz. S. 827) sieht für die nördliche Bebauung an der Stresemannstraße eine Baulinie vor. Dieser Baulinie schließt sich nach Süden ein 6 m breiter Streifen an, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Damit wird eine Straßenverbreiterung der Stresemannstraße nach Norden als Option offen gehalten.

Fluchtlinienpläne

Fluchtlinienpläne wurden vorwiegend zur der Besiedlung und Erschließung von Plangebiet aufgestellt, um Bau- und Straßenfluchtlinien festzulegen.

Folgende Fluchtlinienpläne wurden im Geltungsbereich des Plangebietes aufgestellt:

- Fluchtlinienplan Bahrenfeld 64 (Boschstraße, Langbehnstraße) vom 1. Juli 1914,
- Fluchtlinienplan Ottensen 183 (Beerenweg) vom 24. Januar 1908,
- Fluchtlinienplan Ottensen 206 (Bornkampsweg) vom 22. März 1924,
- Fluchtlinienplan Ottensen 207 (Leunastraße) vom 19. Dezember 1911.

Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche Bereich des Plangebiets (Friedhof und nördlicher Teil des Flurstücks 4102 der Gemarkung Ottensen) liegt im Landschaftsschutzgebiet. Hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Bahrenfeld vom 13. April 1071 (HmbGVBl. S. 75, 84), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. 375, 376).

Baumschutzverordnung

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

Altlasten

Gemäß Altlasthinweiskataster befinden sich im Plangebiet eine Grundwasserfahne, zwei Altlasten (Flurstück 2005 sowie Flurstücke 3304, 3305 und 3306 der Gemarkung Bahrenfeld) und vier altlastverdächtige Flächen (Flurstücke 2013, 3958, 3998, 4203, 4319 und 4320 der Gemarkung Ottensen sowie Flurstücke 3370 und 2011 der Gemarkung Bahrenfeld), vgl. Ziffer 5.8.

Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Erfordernis einer 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 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Stadtentwicklungsplanung

Der Programmplan „Gemengelage in Bahrenfeld“ vom Dezember 1989 sieht für das Plangebiet folgende Ausweisungsflächen vor:

Gegliedertes Industriegebiet im nordwestlichen Bereich des Bornkampsweg und entlang der Leunastraße. In diesen Bereichen befanden sich ehemals zwei Betriebe, die gemäß 4. BImSchV Spalte 1 eingestuft wurden.

Gegliedertes Gewerbegebiet auf den gewerblich genutzten Flächen nördlich und südlich der Boschstraße.

Gewerbegebiet für den inneren Bereich des Baublocks Bornkampsweg, Leunastraße, Beerenweg und Stresemannstraße. Für die straßennahen Flächen am Bornkampsweg und der Stresemannstraße behält sich der Programmplan ebenfalls die Option Kerngebiet vor.

Reines Wohngebiet für die Wohnbebauung entlang der Norburger- und Regerstraße. Die Grünfläche an der Norburger Straße wird als Parkanlage gekennzeichnet. Für den Spielplatz nördlich der Langbehnstraße sieht der Programmplan sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor.

Ferner wird eine Wegeverbindung entlang der Leverkusenstraße gekennzeichnet.

Bodenuntersuchungen

Im Plangebiet wurden 2005 Bodenuntersuchungen vorgenommen, um eine Gefährdungsabschätzung durchführen zu können

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Güterbahnhofs Hamburg-Altona. Im Süden begrenzt die Stresemannstraße das Plangebiet. Nordöstlich des Geltungsbereichs schließt sich der Friedhof Bornkampsweg an.

Die vorwiegend gewerblichen Bauflächen gehören zu den historisch gewachsenen Gewerbegebieten in Innenstadtnähe. In direkter Nachbarschaft zu dem Gewerbe befinden sich Wohnquartiere (Gemengelage), die zum größten Teil während der zwanziger und dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts erbaut wurden.

Gewerbegebiet:

Auf den gewerblichen Bauflächen haben sich vorwiegend Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art angesiedelt. Zu den großflächigen Gewerbebetrieben zählen zwei Getränkegroßhändler, die sich nördlich und südlich der Boschstraße befinden sowie mehrere Autohändler entlang des Bornkampsweg. Die alten Fabrikgebäude am Beereweg und an der Stresemannstraße wurden als Gewerbehöfe umgenutzt, in denen sich Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Büros, Arztpraxen und kulturelle und sportliche Einrichtungen befinden.

Entlang der Stresemannstraße haben sich vor allem kundenorientierte Unternehmen angesiedelt. Hierzu zählen ein Waschsalon, Einrichtungsgeschäfte, ein Hotel, verschiedene Arztpraxen und Büros, wie z. B. Anwaltskanzleien und Steuerberater.

Die übrigen gewerblichen Flächen werden von kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben genutzt, wie z. B. Sanitärbetrieben, Verpackungsunternehmen, Druckereien, Baufirmen und Maschinenfirmen. Vereinzelt werden die gewerblichen Bauflächen von Büros genutzt (Boschstraße 23).

Am Bornkampsweg/ Ecke Leunastraße befindet sich eine ungenutzte Baufläche, auf der zuletzt eine Dämmstofffabrik ansässig war.

Entlang des westlichen und östlichen Bereichs vom Bornkampsweg befinden sich zwei 110-kV-Hochspannungserdkabel eines Versorgungsunternehmens. Des Weiteren sind von demselben Versorgungsunternehmen fünf Netzstationen (Flurstücke 2039 und 2043 der Gemarkung Bahrenfeld sowie 4162, 3958 und 3998 der Gemarkung Bahrenfeld) sowie Fernwärmeanlagen im Bereich der Flurstücke 4060, 3958, 4203 der Gemarkung Ottensen, der Langbehnstraße und des Bornkampsweg vorhanden.

Wohngebiet:

An der Norburger und Regerstraße befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gewerbegebiet ein- bis zweigeschossige Wohngebäude aus den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts. Als Ensemble sind die Gebäude erhaltenswert, da sie als einheitliche Siedlung den damaligen Baustil des Traditionalismus sowie Expressionismus mit ortstypischen Baumaterialien widerspiegeln.

Grünanlagen, Natur und Landschaft:

Im Eckbereich Regerstraße/ Bornkampsweg (Flurstücke 2028 und 2816 der Gemarkung Ottensen) befindet sich ein Friedhof der Jüdischen Gemeinde Hamburg. An der Norburger Straße (Flurstück 1985 der Gemarkung Bahrenfeld) wurde eine öffentliche Parkanlage angelegt. Des weiteren befindet sich ein öffentlicher Spielplatz an der Langbehnstraße (Flurstück 2538 der Gemarkung Bahrenfeld).

Die Gewerbeflächen im Plangebiet sind weitgehend versiegelt und vegetationsfrei. Nur entlang einzelner Grundstücksgrenzen und im Bereich kleinflächiger gärtnerischer Anlagen finden sich größere Gehölze und Bäume. Im Bereich der Wohnbebauung entlang Regerstraße und Norburger Straße liegen gärtnerisch gestaltete private Grünflächen. Bemerkenswert ist hier die ausgeprägte Heckenstruktur zu den Straßen, die diesem Teilbereich eine charakteristische Prägung gibt.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (s. Ziffer 3.2).

5. Planinhalt und Abwägung

Aufgabe des Bebauungsplans ist die planrechtliche Sicherung der Gewerbebetriebe auf den gewerblich genutzten Flächen. Deshalb sollen Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Versammlungsstätten und Vergnügungsstätten zukünftig im Gewerbegebiet nicht mehr zulässig sein. In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass besonders die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu einer Verdrängung der Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten führt. Die Gewerbegebiete sollen aber vor allem Betrieben vorbehalten sein, die sich aufgrund ihrer störenden Produktion nicht in anderen Gebieten ansiedeln können.

Für die stadtbildprägenden ehemaligen Fabrikgebäude werden Erhaltungsbereiche festgesetzt.

Die Wohngebäude entlang der Norburger und Regerstraße, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gewerbe befinden, sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zusätzlich werden Erhaltungsbereiche für die Wohngebäude festgesetzt, da die Backstein- und Klinkerbebauung im Ensemble prägend für das Ortsbild von Bahrenfeld ist.

Der Friedhof an der Regerstraße, die Parkanlage an der Norburger Straße sowie der Spielplatz an der Langbehnstraße werden ebenso als Grünflächen ausgewiesen wie die Mietergärten im Geschosswohnungsbau und einzelne Bereiche im Gewerbegebiet, die als Abschirmgrün dienen.

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.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die ausschließliche Wohnbebauung an der Norburger und Regerstraße wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Ausweisung als reines Wohngebiet ist wegen der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet nicht zulässig, da von einem reinen Wohngebiet alle störenden Nutzungen ferngehalten werden müssen. Dies ist durch das angrenzende Gewerbegebiet nicht möglich. Das Vorhandensein einer Gemengelage macht es – anders als bei einer Neuplanung – nicht möglich unverträgliche Nutzungen mit räumlichen Abständen zu planen. Um einerseits die bestehende Wohnbebauung vor Immissionen zu schützen und andererseits dass Gewerbe mit Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, bleibt nur das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Hierbei sind beide Seiten zu Zugeständnissen verpflichtet. Die Wohnbevölkerung kann nicht den Schutz erwarten, der ihr in unvorbelasteten gleichrangigen Gebieten zustünde, während die emittierenden Gewerbebetriebe bestimmte Einschränkungen hinnehmen müssen.

Um die Wohnqualität im allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, wird im angrenzenden Gewerbegebiet eine mit „(C)“ bezeichnete Fläche ausgewiesen, auf der Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören, ausgeschlossen werden (siehe § 2 Nummer 5).

Zusätzlich werden Fassadenbegrünungen festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden darüber hinaus Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet ausgewiesen.

Die Wohngebäude sind überwiegend bestandsgemäß ein- bis dreigeschossig in offener Bauweise ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 dürfen 30 % des Baulands überbaut werden. Die GRZ wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung ausgewiesen. Die Baugrenzen werden in Form von Baukörperausweisungen festgesetzt. Sie geben die Flächen an, auf denen gebaut werden kann. Die Baukörperausweisungen, die sich an dem Gebäudebestand orientieren und nur einen geringen Spielraum für die Anordnung der Gebäude und baulichen Erweiterungen lassen, wurden gewählt, um die vorhandene, lockere Bebauungsstruktur zu erhalten. Die Tiefe der Baukörperausweisung beträgt 12 m bzw. 15 m für die zweigeschossig, 14 m für die eingeschossig und 17 m für maximal dreigeschossig ausgewiesene Gebäude. Damit wird für die kleineren Gebäude eine Anbaumöglichkeit im rückwärtigen Bereich eingeräumt.

Für die Wohngebäude aus den zwanziger und dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde ein Erhaltungsbereich ausgewiesen, da diese in ihrer Architektursprache ortsbildprägend für den Stadtteil Bahrenfeld sind.

5.2 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan Bahrenfeld 43 setzt für die gewerblich genutzten Flächen des

Plangebiets 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.

Im Gewerbegebiet werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

„ Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen, (wie z. B. Fitnesscenter, Squash-, Bowling- und Tennishallen), Versammlungsstätten (Veranstaltungsräume, die mehr als 200 Besucher fassen, z.B. Festsäle, Tagungsräume) sowie 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 20. Juni 2005 (BGBl. I S. 1687), unzulässig. Ferner werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.“ (vgl. § 2 Nummer 2).

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 Gewerbegebiete, die historisch gewachsen sind. Die planrechtliche Sicherung des Produktionsstandorts 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.

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

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um nachteilige Auswirkungen in Hinblick auf die Versorgungsstruktur zu verhindern. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass besonders Einzelhandelsbetriebe das produzierende Betriebe aus den Gewerbegebieten verdrängen, da diese Unternehmen bereit sind höhere Immobilien- und Grundstückspreise zu zahlen mit denen die gewerblichen Betriebe nicht mithalten können und dies zu einer Abwanderung ins ländliche Umland führen kann. Das Plangebiet, in dem sich vorwiegend großflächiges Gewerbe befindet, ist besonders attraktiv für Einzelhandelsbetriebe, da es verkehrlich gut erschlossen ist. Hinzukommt, dass nach Betriebsstilllegungen gerade Verbrauchermärkte und Handelsbetriebe die alten Werkhallen ohne wesentliche bauliche Veränderungen für ihre Nutzungszwecke nutzen können.

Verbrauchermärkte, die sich in Gewerbegebieten ansiedeln, können den zentralen Einzelhandelsstandorten Kaufkraft entziehen (Zentrenschädigung) und zu Geschäftsaufgaben führen, wodurch die Nahversorgungsstruktur gefährdet wird. Eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art könnte somit nicht nur das Plangebiet als gewerblichen Produktionsstandort Bahrenfeld gefährden, sondern auch das Stadtteilzentrum Gasstraße negativ beeinträchtigen.

Lediglich auf dem Flurstück 2013 der Gemarkung Ottensen, das sich im Eckbereich Stresemannstraße/ Bornkampsweg befindet, sind Einzelhandelsbetriebe zulässig.

„ Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets an der Stresemannstraße/ Ecke Bornkampsweg sind Einzelhandelsbetriebe zulässig.“, (vgl. § 2 Nummer 4).
Auf diesem Eckgrundstück sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, da sich auf dieser Fläche bereits Einzelhandel angesiedelt hat und diese Nutzungen in ihrer Existenz nicht

gefährdet werden sollen. Dem Einzelhandel im Eckbereich Bornkampsweg/ Stresemannstraße wird damit über den erweiterten Bestandsschutz eine Entwicklungsperspektive eingeräumt.

Neben den Einzelhandelsbetrieben werden auch gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Versammlungsstätten und Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Diskotheken, ausgeschlossen werden, da diese Betriebe nicht auf eine planrechtliche Ausweisung als Gewerbegebiet angewiesen sind wie die produzierenden Betriebe und sich damit auch in anderen Gebietskategorien, beispielsweise Kern- und Mischgebiet, ansiedeln können. Nicht erheblich störende Gewerbebetriebe können sich dagegen nur in Gewerbe- oder Industriegebieten ansiedeln. In Hinblick auf den Mangel an Gewerbeflächen im Bezirk Altona, ist es städtebauliches Ziel, die vorhandenen zusammenhängenden Gewerbeflächen in Bahrenfeld dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten. Zum anderen handelt es sich bei diesen Betrieben um Nutzungen, von denen meist während der Abend- und Nachtstunden störende Belästigungen ausgehen, da sie viele Besucher anlocken und starken Kraftfahrverkehr erzeugen. Diese Störungen würden sich auf die Wohnqualität im benachbarten allgemeinen Wohngebiet sowie auf die angrenzenden Wohnbebauungen außerhalb des Plangebiets negativ auswirken.

„ Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen ausnahmsweise zulässig, wenn das Gebäude auf dem Flurstück 4320 der Gemarkung Ottensen erhalten wird.“, (vgl. § 2 Nummer 3). Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche befindet sich ein erhaltenswerter Industriehallenbau der ehemaligen Eisengießerei. Für das Gebäude, das Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurde, kommt gemäß den Kriterien des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes eine Eintragung in die Denkmalschutzliste in Frage. Um eine geeignete Nutzung, und damit den Erhalt, dieses stadtbildprägenden ehemaligen Fabrikgebäudes sicherzustellen, sind auf dem Grundstück gewerbliche Freizeiteinrichtungen ausnahmsweise zulässig. Durch die festgesetzten Erhaltungsbereiche kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, gestalterisch eingelenkt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage, d.h. es handelt sich um ein Siedlungsgebiet, in dem verschiedene Nutzungsarten unmittelbar aneinandergrenzen. Probleme und Konflikte können bestehen, wenn sich Gewerbe und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft befinden. An der Norburgerstraße und Regerstraße grenzen ein- bis dreigeschossige Wohngebäude an das Gewerbegebiet. Um das Konfliktpotential zwischen Gewerbe und Wohnen zu minimieren und die Bewohner vor belästigenden Immissionen 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 20. Juni 2005 (BGBl. I S. 1687), unzulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um die angrenzenden Wohngebiete vor zusätzlichen Umwelteinwirkungen durch betriebliche Immissionen genehmigungsbedürftiger Betriebe im Sinne § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der 4. BImSchV zu schützen. Die in der Spalte 1 der 4. BImSchV aufgeführten Anlagen sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes im besonderen Maße geeignet schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Mit der Festsetzung soll deutlich gemacht werden, welche Betriebe im Plangebiet nicht angesiedelt werden sollen.

Außerdem wird eine mit „(C)“ bezeichnete Fläche ausgewiesen, um Lärmbeeinträchtigungen durch angrenzende Gewerbebetriebe zu verhindern:

„ Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets sind nur, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 5).

Zusätzlich wird zur Lärmreduzierung folgende Festsetzung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verordnet:

„ In dem Gewerbegebiet zwischen Regerstraße, Bornkampsweg und Boschstraße sind die zu dem Wohngebiet gerichteten Außenwände der Gebäude und baulichen Anlagen geschlossen auszubilden.“ (vgl. § 2 Nummer 6).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet mit Ausnahme der Flurstücke 2011 und 3306 der Gemarkung Bahrenfeld mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. 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 ausgeschöpft, wodurch eine intensive, wirtschaftliche Ausnutzung der gewerblichen Flächen möglich ist. Die Geschossflächenzahl von 2,4 wurde gewählt, um ein hohes Maß an Flexibilität der Geschossflächen zu ermöglichen.

Für die Flurstücke 2011 und 3306 der Gemarkung Bahrenfeld an der Bosch- und Langbehnstraße wird eine GRZ von 0,9 ausgewiesen. Damit wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,8 für ein Gewerbegebiet überschritten. Dies ergibt sich aus der Bestandssituation, weil die kleineren Grundstücke Boschstraße 4 und Langbehnstraße 6 intensiv durch die Bebauung mit Gewerbehallen ausgenutzt werden. Da der Bebauungsplan das Gewerbe planrechtlich sichern soll und um die Situation der Gewerbebetriebe nicht zu verschlechtern, wird auf diesen Flurstücken eine höhere GRZ ausgewiesen, die dem Bestand entspricht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung der Obergrenze hat keine Auswirkungen auf die Umwelt. Die Bedürfnisse des Verkehrs sowie sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Baugrenzen werden in Form von Flächenausweisungen vorgenommen, um Freiräume bei der Anordnung der Gewerbebebauung und so eine optimale betriebswirtschaftlich Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke zu ermöglichen.

Im Gewerbegebiet wird statt der Anzahl der Vollgeschosse eine maximale Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist in Gebieten, in denen sich produzierende und verarbeitende Betriebe angesiedelt haben aussagefähiger als die Anzahl der Vollgeschosse, da diese Betriebe in der Regel Hallen und Gebäude mit hohen Decken benötigen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ergibt sich aus dem Gebäudebestand. Für die gewerblichen Flächen, die an die Wohngebiete Regerstraße, Norburger Straße, Langbehnstraße sowie an den im Landschaftsschutzgebiet befindlichen Friedhof Bornkamp (außerhalb des Plangebiets) grenzen wurde eine Gebäudehöhe von 37 m bis 38 m über NN festgesetzt. Dies entspricht ungefähr einer Gebäudehöhe von 13 m über der Geländeoberfläche womit der vorhandene bauliche Bestand abgedeckt ist. Für die übrigen Gewerbegebiete östlich des Bornkampsweg wird eine Gebäudehöhe bis 42 m festgesetzt. Dies entspricht mit ca. 20 m über Gelände ungefähr der Höhe des höchsten Gebäudes, dem Hotel im Eckbereich Stresemannstraße/ Beerenweg.

Am Bornkampsweg wird südlich der Leunastraße aus städtebaulichen Gründen eine überbaubare Fläche von 15 m Tiefe ausgewiesen, auf der eine Gebäudehöhe von min-

destens 33 bis höchstens 35 m über Normalnull (NN) festgesetzt wird. Die festgesetzte Höhe entspricht einer Gebäudehöhe von 11 m bis 13 m über der Geländeoberfläche. Dieser Bereich ist vor allem für die Errichtung von Verwaltungs- und Bürogebäuden vorgesehen. Durch diese Festsetzung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden, die der Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung am Bornkampsweg entspricht um einen geschlossenen Straßenraum zu erhalten. Der Baugrenzenbereich mit Mindesthöhe wird nicht bis zur Stresemannstraße festgesetzt, da dies eine Überplanung des Bestandes auf dem Eckgrundstück (Flurstück 2013 der Gemarkung Ottensen) bedeutet hätte. Der vorhandene Baubestand ist zwar nicht erhaltenswert, doch aufgrund der vorhandenen Anordnung des Gebäudes mit seinem vorderen Platz, ergibt sich eine interessante städtebauliche Ecksituation, die nicht überplant werden soll.

„Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch betriebsnotwendige Anlagen von Gewerbebetrieben ist auf bis zu einem Viertel der überbaubaren Fläche um bis zu 5 m ausnahmsweise zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 7).

Nach dieser Festsetzung können betriebsnotwendige Anlagen die maximale Gebäudehöhe nach den o.g. Vorgaben ausnahmsweise überschreiten. Hiermit soll den Gewerbebetreibenden ein Spielraum zur Verwirklichung für z. B. Speicheranlagen oder Lagerräume eingeräumt werden. Es handelt sich hierbei um eine Ausnahme, d.h. dass im Genehmigungsverfahren durch pflichtgemäßes Ermessen über die Zulassung entschieden wird. Die Überschreitung sollte weder zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität innerhalb des angrenzenden Wohngebiets noch zu einer Beeinträchtigung der erhaltenswerten Gebäude führen.

Für die alten ehemaligen Fabrikgebäude im Beerenweg 1 und 3 sowie für den Gewerbehof an der Stresemannstraße 375 werden Erhaltungsbereiche festgesetzt. Die Gebäude sind bauliche Zeitzeugen der vergangenen Industriegeschichte Bahrenfelds, die Ende des 19. Jahrhunderts im Bereich der Bahnlinien begann.

5.3 Erhaltungsbereich

Für die Wohnbebauung entlang der Norburger und Regerstraße sowie für die alten Fabrikgebäude an der Stresemannstraße und im Beerenweg werden Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzt.

„In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten 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 den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Wohngebäude

Die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude an der Norburger Straße und Regerstraße sind als stadtbildprägendes Ensemble erhaltenswert. Der spezifische Charakter des Quartiers zeichnet sich durch Baustruktur und übereinstimmende Gestaltungsmerkmale aus. Die Wohnbebauung stammt aus den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts und wurde in der für Hamburg typischen Backstein- und Klinkerbauweise errichtet. Die Siedlung ist geprägt durch Einzel-, Doppel- und kleinere Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten. Als Baustil sind gemäßigte, traditionelle Formen vorherrschend, die der konventionellen, bodenständigen Heimatstilbauweise aus der Reformzeit um 1910 angepasst sind. Aus diesem tradierten Architekturverständnis entstanden in Hamburg meist kleine und mittlere Bauten. Das Wohnquartier Norburger- und Regerstraße steht in Kontrast zu den ebenfalls in den zwanziger Jahren entstandenen genossenschaftlichen Wohnungsbauten im Stil des Neuen Bauens, die das Stadtbild von Bahrenfeld noch heute prägen. Im Gegensatz zu den nutzungsorientierten, kubischen Zeilenbauten mit kleinen Wohnungen entstand an der Norburger- und Regerstraße ein Wohnungsquartier in aufgelockerter Bauweise mit größeren Wohnungen.

Damit die Identität dieses Gebietes nicht verloren geht, wird ein Erhaltungsbereich festgesetzt, d. h. dass im Fall eines Rückbaus, einer baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung eine zusätzliche Genehmigung nach § 172 BauGB erforderlich wird. Dabei wird geprüft, ob das Bauvorhaben sich in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Die eingeschossigen Doppelhäuser Norburger Straße 4 bis 18 wurden Mitte der zwanziger Jahre des 20. Jahrhunderts als Beamtenhäuser errichtet. Die guterhaltenden Backsteingebäude erhielten Ende der zwanziger Jahre Eingangslauben, die im Original mit der horizontalen Betonung bei den Gebäuden Norburger Straße 8 bis 10 noch erhalten sind.

Die zweigeschossigen Klinkergebäude Norburger Straße 22 bis 32, die sich entlang der Parkanlage befinden und mit einem von der Norburger Straße abzweigenden Fußweg erschlossen sind, stammen ebenfalls aus den zwanziger Jahren. Es handelt sich hierbei um Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten, die traufständig zur Straße ausgerichtet wurden. Die in schlichter dunkler Klinkerbauweise entstandenen Gebäude wurden mit einem Walmdach versehen und befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Die original Sprossenfenster wurden im Laufe der Jahre durch großflächige Fenster ersetzt, die zu Lasten der Gesamteindrucks der Fassade gehen.

Die Regerstraße ist durch eingeschossige Doppelhäuser geprägt, die traufständig in den 1920er Jahren zur Straße errichtet wurden. Eine Ausnahme bildet das Doppelhaus im Eckbereich Norburger Straße/ Regerstraße, das sich giebelständig zur Regerstraße orientiert. Bei den Gebäuden Regerstraße 42 bis 48 wurden die Fensterteilungen sowie die Flachdachgauben im Original erhalten. Die beiden Häuser sind durch nachträglich errichtete Tiefgaragen mit darüberliegendem Wohngeschoss stilvoll miteinander verbunden.

Bei dem zweigeschossigen Gebäude Regerstraße 58 und 60 handelt es sich ebenfalls um ein Doppelhaus aus den 1920er Jahren, das im expressionistischen Stil erbaut wurde. Die ursprünglichen Fensterformate sind erhalten geblieben. Das Grundstück wurde mit einer Klinkermauer eingefriedet, die den Gesamteindruck der Anlage gestalterisch harmonisch abrundet.

Das zweigeschossige Einfamilienhaus Regerstraße 54 stammt aus den 1930er Jahren. Die Fassadengestaltung entspricht in ihrer Schlichtheit und symmetrischen Gestaltung

dem damals zeitgenössischen Baustil. Bei dem mit einem Zeltdach gebauten Gebäude wurden die ursprünglichen Fenster durch großflächige Fensterformate ersetzt. Die Wohngebäude Regerstraße 56 und 56a sowie das zweigeschossige Mehrfamilienhaus Nummer 62 und 64 stammen ebenfalls aus den dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die Gebäude wurden in schlichter Bauweise mit roten Backsteinen und Satteldächern versehen.

Ausschlaggebend für die Festsetzung des Erhaltungsbereichs ist das Zusammenwirken der Gebäude im Ensemble. Die kleine Siedlung wurde innerhalb eines Jahrzehnts erbaut und spiegelt die gemäßigte traditionalistische Bauweise dieser Epoche wieder, die für Einzel- und Doppelhäuser sowie für kleinere Mehrfamilienhäuser Ende der 20er Jahre typisch ist. Ziel des Erhaltungsgebots ist die Bewahrung der Eigenart des Gebietes, die sich durch die Baustruktur und Baustil auszeichnet.

Gewerblich genutzte Gebäude

Im Plangebiet sind ehemalige Fabrikgebäude vorhanden, die in ihrer städtebaulichen Gestalt eine prägende Bedeutung für den Gewerbestandort haben. Die alten Arbeitsstätten, die Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut wurden, sind Zeugnisse der frühen Industriearchitektur und in ihrer repräsentativen Gestaltung stadtbildprägend für den Gewerbestandort Bahrenfeld. Die einstigen Fabrikanlagen sind nicht allein wegen ihrer ästhetischen Architektur erhaltenswert, sondern geben als baulicher Zeitzeuge einen anschaulichen wichtigen Einblick in die Wirtschafts- und Sozialgeschichte des Stadtteils. Als übriggebliebene Arbeitsstätten der vergangenen Industrieepoche machen sie die Stadtteilgeschichte für Bewohner und Nutzer erlebbar und steigern den Individualitätsgrad des Ortes.

Für die erhaltenswerten Arbeitsstätten werden daher Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzt. Der Erhaltungsbereich ist dabei als Genehmigungsvorbehalt in bezug auf den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen zu verstehen.

Alte Industrieanlagen sind in den beiden letzten Jahrzehnten bei Privatinvestoren als Gewerbestandort beliebt geworden. Durch Umnutzung wurden viele stillgelegte Fabriken erhalten und rentabel gemacht. Der Charme der Industriearchitektur zieht nicht mehr nur Künstler und Medienunternehmen an, sondern auch Büros und Handwerksbetriebe.

Die erhaltenswerten Fabrikanlagen im Plangebiet werden von unterschiedlichen Betrieben als Gewerbehöfe genutzt.

Hierbei handelt es sich zum einen um die ehemaligen Industrieanlagen Stresemannstraße 375 und Beerenweg 1, die Anfang des 20. Jahrhunderts zu den Altonaer Margarine Werken gehörten. Die Gebäude an der Stresemannstraße 375 (Flurstück 3958 der Gemarkung Ottensen) dienten damals als Produktions- und Kontorhaus, während sich am Beerenweg 1 (Flurstück 3998 der Gemarkung Ottensen) das Saat- und Schrotlager sowie das Extraktionsgebäude befanden.

Bei der baulichen Anlage an der Stresemannstraße 375 handelt es sich um zwei Backsteingebäude in Zeilenbauweise mit senkrechter Ausrichtung zur Straße. In dem östlichen Bau befand sich die Margarineproduktion, während das westliche Gebäude als Verwaltungs- und Kontorhaus genutzt wurde. Die Gestaltung der Anlagen ist dementsprechend. Das Produktionsgebäude ist an den höheren Geschossen und den eisernen Sprossenfenstern erkennbar. Die Backsteinpfeiler erzeugen eine vertikale Betonung der Fassade. Das ehemalige Kontorhaus ist dem Fabrikgebäude in der Höhe und

durch niedrigere Geschosshöhen untergeordnet. Gesimse und Zierbänder aus hervortretenden Backsteinen erzeugen eine horizontale Gliederung der Fassade. Die Kreuzstockfenster entsprechen den ursprünglichen Fenstern. Durch die Umnutzung Ende der 1980er Jahre wurden bauliche Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen. Im Bereich der Stresemannstraße ist das Fabrikgebäude mit Glas aufgestockt. In diesen oberen Etagen befinden sich gegenwärtig die Räume eines Medienbetriebes. In den rückwärtigen Bereichen wurden das Fabrik- als auch das Kontorhaus durch mehrgeschossige Anbauten ergänzt, die vor allen von Büros genutzt werden.

Das ehemalige Saat- und Schrottlager sowie das Extraktionsgebäude der Margarinewerke am Beerenweg 1 wird derzeit ebenfalls als Gewerbehof genutzt. In dem weiß verputzten Backsteinbauten befinden sich unterschiedliche Betriebe und Einrichtungen, wie z. B. eine türkische Großbäckerei, ein Tanzstudio, eine Karateschule sowie eine Druckerei. Die beiden Gebäudekomplexe wurden vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Das ehemalige Extraktionsgebäude, das längsseite zum Beerenweg gebaut wurde, weist eine senkrechte Fassadengestaltung mit Lisenen auf. Der nördliche Gebäudeabschnitt, von dem eine bauliche Verbindung zu dem Lagerhaus ausgeht, ist dreigeschossig und mit eisernen Sprossenfenstern versehen. Der südliche Teil des ehemaligen Extraktionsgebäudes ist ein eingeschossiger Hallenbau, bei dem die vermutlich die ursprünglichen gusseisernen Sprossenfenster durch Kreuzstockfenster ersetzt wurden. In den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde im südlichen Bereich ein dreigeschossiges Flachdachgebäude ergänzt. Das alte Lagergebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich des Beerenwegs der rechtwinklig an das vordere Gebäude stößt. An dem Putzbau sind die alten Lastenaufzüge der westlichen Fassade noch deutlich erkennbar. Hervorzuheben ist der mit zwei Rundbögen gestaltete Dachausbau im nordwestlichen Bereich des Gebäudes.

Der alte Industriehallenbau am Beerenweg 3 (Flurstück 4320 der Gemarkung Otten- sen), der heute ebenfalls als Gewerbehof genutzt wird, wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als Eisengießerei genutzt. Es handelt sich hierbei um ein weiß verputztes Backsteingebäude, das firstständig zur Straße ausgerichtet ist. Das dreigeschossige Gebäude besitzt einen vieleckigen Dachausbau mit symmetrisch flachgeneigten eingeschossigen Flankenbauten. Die Fassade ist durch hervortretende Backsteinpfeiler vertikal gegliedert. Die eisernen Sprossenfenster entsprechen den ursprünglichen Fensterformaten. Der Gesamteindruck des Gebäude wirkt sehr gepflegt und gut erhalten. Für das Gebäude kommt gemäß den Kriterien des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes eine Eintragung in die Hamburgische Denkmalschutzliste in Frage.

Die derzeitige Auslastung der erhaltenswerten Fabrikgebäude spricht dafür, dass diese alte Gewerbearchitektur gut angenommen wird und durchaus für zeitgemäße gewerbliche Nutzungen geeignet ist. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für den Erhalt der ehemaligen Industriegebäude, denn so bleiben sie nicht nur als baulicher Zeitzeuge für den Stadtteil erhalten, sondern tragen sich auch wirtschaftlich und dienen als Arbeitsort an dem die vergangene Industriegeschichte spürbar erlebbar wird.

5.4 Grünfläche

Der jüdische Friedhof der Jüdischen Gemeinde Hamburg an der Regerstraße, der 1873 angelegt wurde, wird bestandsgemäß als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen.

Der Spielplatz an der Langbehnstraße wird als öffentlicher "Spielplatz" und die kleine Grünfläche an der Norburger Straße als öffentliche "Parkanlage" festgesetzt.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten Norburger Straße 22- 32 (Flurstücke 2020 bis 2022 der Gemarkung Bahrenfeld) werden die Mietergärten als "Private Grünfläche - Gärten" gesichert.

An der Regerstraße wird das Flurstück 2003 der Gemarkung Bahrenfeld als „Private Grünfläche – Abschirmgrün“ ausgewiesen um eine Pufferzone zwischen dem Wohngebiet und des Gewerbegebietes zu schaffen. Durch die festgesetzte Grünfläche entsteht eine räumliche Trennung zwischen den beiden Nutzungen, die durch ein Anpflanzgebot im westlichen Bereich begrünt werden soll. Eine weitere Grünfläche wird an der Langbehnstraße für Teile der südlichen Flurstücke 2780, 2043 und 2044 der Gemarkung Bahrenfeld als Private Grünfläche – Abschirmgrün“ ausgewiesen. Der 7 m tiefe Grünstreifen soll das Gewerbegebiet eingrünen und gestalterisch zu der gegenüberliegenden Wohnbebauung abgrenzen.

5.5 Straßenverkehrsfläche

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden, mit Ausnahme der Stresemannstraße und des Bornkampswegs, ihrem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Für die Stresemannstraße wird innerhalb des Geltungsbereichs die Planung des Teilbebauungsplans 84 sowie des Bebauungsplanes Bahrenfeld 30 übernommen. Der Teilbebauungsplan 84 sieht eine von jeglicher Bebauung frei zu haltende Fläche vor, die im Bebauungsplan Bahrenfeld 43 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen wird. Die im Bebauungsplan Bahrenfeld 30 ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen werden übernommen. Hiermit wird die Option für eine Verbreiterung der Stresemannstraße im nördlichen Bereich offen gehalten.

Am Bornkampsweg werden Bereiche der nordwestlichen Grundstücke (Flurstücke 2007, 2008, 3206 und 2675 der Gemarkung Bahrenfeld) als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der erweiterte öffentliche Straßenraum soll dadurch ohne Vorsprünge der Grundstücke deutlich definiert werden. Neben dem städtebaulichen Anspruch liegt auch ein verkehrlicher Bedarf für die zusätzlichen Straßenverkehrsflächen vor. Eine Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche ist erforderlich, um einen verkehrstechnisch sicheren Kreuzungsbereich mit ausreichenden Fahrbahnen, einschließlich Linksabbieger in die Leunastraße, auszubauen. Durch diese letzten fehlenden Straßenflächen kann der Verkehr auf dem Bornkampsweg fließend bewältigt werden, ohne dass es durch das Abbiegen in Grundstückseinfahrten zu einer Behinderung kommt.

Auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind für diejenigen Bäume Erhaltungsgebote festgesetzt, die sich durch ihre Größe und Eigenart auszeichnen und daher für das Ortsbild von prägender Bedeutung sind. Hierzu zählen die insgesamt neun Bäume im westlichen Bereich vom Bornkampsweg, die sich durch ihre Erscheinung einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung und Begrünung des Straßenbildes auszeichnen.

5.6 Landschaftsschutzgebiet

Der nördliche Bereich des Plangebiets (Friedhof und nördlicher Teil des Flurstücks 4102 der Gemarkung Ottensen) liegt im Landschaftsschutzgebiet. Hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Bahrenfeld vom 13. April

1071 (HmbGVBl. S. 75, 84), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. 375, 376). Die Baumschutzverordnung findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

5.7 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Außerhalb des Landschaftsschutzgebietes 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, Sträucher und Hecken bedürfen dieses besonderen Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer 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. Des weiteren leistet die erhaltenswerte Bepflanzung einen Beitrag zur Einfriedung und individuellen Gestaltung der Grundstücke. Auch in den stark versiegelten Gewerbegebieten leisten die Bäume und Sträucher einen wichtigen Beitrag zur Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke und prägen damit auch die Individualität der einzelnen Unternehmen.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenen Bäume, Sträucher und Hecken 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.

Im Gewerbegebiet werden entlang des östlichen Bereiches des Bornkampswegs, der Langbehnstraße sowie des Jüdischen Friedhofes 5 bis 7 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind für je 1 m² ein Strauch und für alle 10 m ein großkroniger Baum zu pflanzen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau einer geschlossenen Pflanzung erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Neupflanzungen zu schließen. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Eingänge sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Mit dieser Festsetzung sollen die sich aus der unmittelbaren Nähe von Wohnnutzung und Gewerbe entstehenden Konflikte verringert werden. Durch die Anpflanzung geschlossener Gehölzstreifen werden die Gewerbebauten optisch verdeckt. Zudem werden möglicherweise auftretende Staubemissionen vermindert.

Entlang des Bornkampsweg wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen zum Anpflanzen festgesetzt. Die Bäume sollen als Pendant zur gegenüberliegenden Straßenrandbegrünung angepflanzt werden, um den Wegeverlauf des Bornkampsweg in interessanter, lebendiger Weise zu betonen.

Nach § 2 Nummer 10 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 ein 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 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 den Umgebung ein.

Für die festgesetzten Baum- und Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. 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. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 12).

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen 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.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fassadenbegrünung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Im übrigen Gewerbegebiet sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 13).

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 e-

benfalls 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 verzögern 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 14 sind die Dachflächen der Gebäude mit einer Neigung bis zu 14 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Leichtbauhallen.

Die Begrünung von Dachflächen hat eine wichtige Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes im Plangebiet, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas, des Wasserhaushaltes und des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperatenausgleichenden, feuchtigkeitsregulierenden und staubbindenden Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsraum bei. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Aus den genannten Gründen ist die Dachbegrünung eine wichtige Maßnahme, durch die im „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ mit einem vergleichsweise geringen baulichen Aufwand eine deutliche ökologische Verbesserung in den hoch versiegelten Gewerbeflächen erreicht werden kann. Durch die Ausnahmen für Dächer mit einer Neigung von mehr als 14 Grad und für Leichtbauhallen sollen die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Festsetzung auf die Gewerbebetriebe eingegrenzt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Umsetzung der für Gewerbegebiete in Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotop-schutzprogramm 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-elemente oder die Fassadenbegrünung als Beiträge zum Arten- und Biotop-schutz auf Gewerbeflächen.

5.8 Oberflächenentwässerung sowie Boden- und Grundwasserschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Siele können das anfallende Wasser aufnehmen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Bodenverhältnisse günstig für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung. In diesem Bereich sind wasserdurchlässige Sande vorherr-

schend, die eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebten Bodenzonen zulassen.

„Im allgemeinen Wohngebiet ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.“, (vgl. § 2 Nummer 15).

Diese naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird eine Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes (erhöhte Grundwasserneubildung) sowie eine Verbesserung des Kleinklimas durch eine gesteigerte Boden- und Pflanzenverdunstung erreicht. Nicht zuletzt wird der Oberflächenabfluss erheblich verringert und die Siele bzw. offene Gewässer entlastet.

Im übrigen Plangebiet sind die Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser nicht optimal, da wasserundurchlässiger Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel vorhanden ist. Des Weiteren sind im Plangebiet Bodenverunreinigungen durch Altlasten oder Altlastverdacht vorhanden, so dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht auszuschließen ist.

Aus geologischer-hydrogeologischer Sicht befindet sich der südöstliche Teil des Plangebiets - die Fläche Bornkampsweg, Leunastraße, Beerenweg, Stresemannstraße - im Bereich der Grundwasserempfindlichkeit „Geest/1“ (sehr geringe Grundwasserempfindlichkeit). Eine abdichtende Deckmoräne ist über dem 1. Grundwasserstockwerk „B“ vorhanden. Aufgrund von Trennschichten sind keine hydraulischen Verbindungen zu den tieferen Grundwasserstockwerken ausgebildet.

Die nordwestliche Teilfläche –Norburger Straße, Regerstraße, Bornkampsweg, Langbehnstraße- befindet sich im Bereich der Grundwasserempfindlichkeit „Geest/4“ (hohe Grundwasserempfindlichkeit). Hier ist keine abdichtende Deckmoräne oberhalb des 1. Grundwasserstockwerkes „B“ ausgebildet. Zu dem tieferen Aquiferen gibt es keine hydraulische Verbindung.

5.9 Bodenverunreinigung

Im Plangebiet befinden sich gemäß Altlasthinweiskataster eine Grundwasserfahne, zwei Altlasten (Flurstück 2005 sowie Flurstücke 3304, 3305 und 3306 der Gemarkung Bahrenfeld) und vier altlastverdächtige Flächen auf den Flurstücken 3370 und 2011 der Gemarkung Bahrenfeld sowie auf den Flurstücken 4319, 4320, 2013, 3958, 3998 und 4203 der Gemarkung Ottensen.

Das Flurstück 2005 ist in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Auf dieser Fläche war von ca. 1957 bis 1992 eine chemische Fabrik ansässig, wodurch eine Boden- und Gewässerbelastung entstanden ist. Die Sanierung der Fläche ist z.Zt. noch nicht abgeschlossen.

Ebenfalls sind die Flurstücke 3304, 3305 und 3306 der Gemarkung Bahrenfeld in der Planzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Auf diesen Flächen waren seit ca. 1945 verschiedene metallverarbeitende Betriebe ansässig, wodurch ein Grundwasserschaden entstanden ist. Weitere Maßnahmen sind z.Zt. jedoch nicht erforderlich. Bei geplanten Baumaß-

nahmen ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Umweltschutz zu informieren. Es wird dann geprüft, ob ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen wären.

Für die altlastverdächtigen Flächen auf den Flurstücken 2013, 3958, 3998, 4203, 4319 und 4320 der Gemarkung Ottensen wird empfohlen, bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Auffüllungen die einzelnen Chargen separat zu beproben und entsprechend dem Schadstoffgehalt gemäß LAGA zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde in der Vergangenheit und bis heute gewerblich genutzt. Die vorhandenen Gewerbegebiete sollen gemäß Bebauungsplan auch zukünftig erhalten bleiben. Im Bereich der Gewerbegebiete ist vor Baubeginn generell zu prüfen, ob Altlasten vorliegen. Diesbezüglich ist Kontakt mit dem Gesundheits- und Umweltamt, Bodenschutz und Altlasten des Bezirksamtes Altona aufzunehmen. Bei Baumaßnahmen in den Gewerbegebieten mit altlastrelevanter (Vor-)Nutzung sollte der Untergrund hinsichtlich möglicher spezifischer Belastungen untersucht werden. Mit Entsorgungsmaßnahmen des Aushubmaterials gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ (Technische Regeln bei Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA, Stand: 07.09.1994, veröffentlicht am 27.09.1995 im Amtlichen Anzeiger, Nummer 188, aktualisiert im Amtlichen Anzeiger Nummer 151 vom 27.12.2000) und daraus resultierenden erhöhten Entsorgungskosten ist wegen der früheren Nutzung der jeweiligen Fläche und der jeweils anstehenden Auffüllung zu rechnen.

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 begründender 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), die Bebauungspläne Bahrenfeld 18 vom 11. November 1969 (HmbGVBl. S. 219) und Bahrenfeld 30 vom 18. August 1970 (HmbGVBl. S. 235), der Teilbebauungsplan TB 84 vom 21. September 1954 (Amtl. Anz. S. 827) sowie die Fluchtlinienpläne Bahrenfeld 64 (Boschstraße, Langbehnstraße) vom 1. Juli 1914, Ottensen 183 (Beerenweg) vom 24. Januar 1908, Ottensen 206 (Bornkampsweg) vom 22. März 1924 und Ottensen 207 (Leunastraße) vom 19. Dezember 1911 werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 245.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 9.800 m² (davon neu etwa 1.900 m²), für Parkanlagen etwa 1.585 m², für den Friedhof 10.500 m² und für den Spielplatz 2.238 m² benötigt.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Grunderwerbskosten für neue Straßenflächen zuzüglich Aufwuchschädigung.