



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN BERGEDORF 97

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2. Anlass der Planung.....	1
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne	2
3.2.2. Baumschutz.....	3
3.2.3. Altlastenverdachtsflächen	3
3.2.4. Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.2.5. Hochwasserschutz.....	3
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.3.1. Entwicklungsgutachten Städtebau/Runder Tisch	3
3.3.2. Einzelhandelsgutachten.....	4
3.3.3. Investorenwettbewerb.....	4
3.3.4. Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb	4
3.3.5. Gestaltungsleitfaden Schleusengraben.....	4
3.3.6. Lärmtechnische Untersuchung	4
3.3.7. Verkehrsplanerische Untersuchungen	4
3.3.8. Luftschadstoffgutachten.....	5
3.3.9. Faunistische Potenzialanalyse.....	5
3.4. Angaben zum städtebaulichen Bestand.....	5

4. Umweltbericht.....	6
4.1. Vorbemerkungen.....	6
4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	6
4.1.2. Standort und Untersuchungsraum	7
4.1.3. Varianten	7
4.2. Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	9
4.2.1. Schutzgut Luft.....	9
4.2.2. Schutzgut Klima.....	10
4.2.3. Schutzgut Wasser.....	11
4.2.4. Schutzgut Boden	12
4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	14
4.2.6. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild.....	16
4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	17
4.3. Monitoring.....	18
4.4. Zusammenfassung Umweltbericht	18
4.4.1. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	18
4.4.2. Naturschutzfachliche Abwägung.....	18
4.4.3. Kenntnis- und Prognoselücken	18
5. Planinhalt und Abwägung	18
5.1. Art der Nutzung	18
5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	22
5.3. Arkaden	24
5.4. Gestalterische Anforderungen	24
5.5. Straßenverkehrsflächen	25
5.6. Lärmschutz.....	26
5.7. Oberflächenentwässerung	27
5.8. Hochwasserschutz	28
5.9. Altlasten.....	28
5.10. Wasserfläche.....	28
5.11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	29
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	29
7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen.....	29
8. Flächen- und Kostenangaben	29
8.1. Flächenangaben.....	29
8.2. Kostenangaben	29

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 418).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 1/05 vom 23. November 2005 (Amtl. Anz. 2005 S. 2122) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. September 2005 und 23. Juni 2006 (Amtl. Anz. 2005 S. 1730, 2006 S. 1462) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Das Stadtzentrum Bergedorf ist im System der Zentralen Orte in Hamburg als Bezirkszentrum eingestuft. In ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung werden die Bezirkszentren nur noch von der Hamburger City übertroffen. Durch die Lage im Südosten des Hamburger Stadtgebiets kommt dem Bezirkszentrum Bergedorf auch eine wichtige Bedeutung für das angrenzende Umland zu. Bergedorf ist außerdem der Hamburger Bezirk mit dem stärksten Bevölkerungswachstum.

Der Einzelhandelsstandort Bergedorf hat in den letzten Jahren einen erheblichen Verlust in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung erfahren müssen. Das ist bedingt durch die Schließung zweier großflächiger Magnetbetriebe (Kaufhaus und Textilkaufhaus am Mohnhof) in Bergedorf und die Weiterentwicklung der Wettbewerbsstandorte im Umland in Schleswig-Holstein (z.B. Wentorf, Geesthacht) sowie in Hamburg (City, Bezirksentlastungszentrum Billstedt). Weitere Gründe sind eine Stagnation bzw. ein Rückgang in der Angebotspalette in Bergedorf sowie die gestiegene Mobilität der Bevölkerung mit der Tendenz, unterschiedliche Einkaufsplätze anzufahren. Als nachteilig ist insbesondere auch der Mangel an großflächigen Betrieben anzusehen.

Als Teil eines umfassenden Gesamtkonzepts zur Attraktivitätssteigerung des Bergedorf/Lohbrügger Zentrums soll durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen als Magnetbetriebe die Kaufkraftbindung zu Bergedorf sowie die Fernwirkung des Einzelhandels in Bergedorf gestärkt werden, um die in den letzten Jahren verloren gegangene Bedeutung des Einkaufsstandorts Bergedorf innerhalb der Region wiederzugewinnen. Gleichzeitig soll das Potenzial für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der bereits bestehenden, auch mittelständisch geprägten Strukturen des Einkaufsplatzes Bergedorf erhöht werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel (Elektronikfachmarkt, SB-Warenhaus) mit den dazugehörigen Stellplätzen geschaffen werden.

Folgende weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des umfassenden Gesamtkonzepts zur Attraktivitätssteigerung des Bergedorf/Lohbrügger Zentrums ergänzen die Planungen zur Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes Bergedorf:

- Geplante Revitalisierung des City-Center Bergedorf (CCB),
- Aufwertung und Umgestaltung des Bergedorfer Hafens (Serrahn) und seines Umfelds als Bindeglied zwischen Bahnhof und Fußgängerzone,
- Weiterentwicklung des Schleusengrabenufers südlich des Geltungsbereichs,
- Aufwertung der Fußgängerzone Sachsentor,
- Neubau eines P+R-Hauses in Lohbrügge nordwestlich des Bahnhofs (bereits realisiert),
- Neubau des Bille-Bades (bereits realisiert).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "gewerbliche Bauflächen" dar. Die Bergedorfer Straße ist als "sonstige Hauptverkehrsstraße" und der Schleusengraben als "Wasserfläche" dargestellt. Das Schleusengrabenufer ist als "Grünfläche" dargestellt.

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm "verdichteter Stadtraum", "Entwickeln des Landschaftsbildes" sowie "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar. Der Schleusengraben ist als "Gewässerlandschaft" und "Landschaftsachse" dargestellt. Das Schleusengrabenufer ist als "Parkanlage" dargestellt. Die Bergedorfer Straße ist als "sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dar. Der Schleusengraben ist als "Kanäle" (3c) dargestellt. Das Schleusengrabenufer ist als "Parkanlage" dargestellt. Die Bergedorfer Straße ist als "Hauptverkehrsstraßen" (14e) dargestellt.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bergedorf 27 vom 26. Juni 1972 setzt für den nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs im Wesentlichen Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit drei Vollgeschossen (als Höchstgrenze) fest (Flurstück 3848). Für dieses Baugebiet sind außerdem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt (Flurstücke 3848 bis 3851). An der Stuhrohrstraße, im südlichen Teil des Geltungsbereichs, ist Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt (zu den bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten vgl. Ziffer 4.4.2). Auch hier sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze möglich. Zwischen Gewerbegebiet und Kerngebiet sind "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" zu Gunsten Hamburgs festgesetzt (Flurstücke 3848 und 3852). In Anlehnung an die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 1968) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) wird hier eine im Bestand hundertprozentige Versiegelungsmöglichkeit angenommen.

Nordwestlich des Kerngebiets ist ein untergeordneter Teil des Geltungsbereichs als "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung Postamt/Fernmeldeamt zu Gunsten der Deutschen Bundespost festgesetzt (Flurstück 5868).

Die überbaubare Grundstücksfläche hält von der westlichen Nachbargrenze einen Abstand von etwa 5 m ein und ermöglicht gleichzeitig im Süden an der Stuhrohrstraße eine Straßenrandbebauung. Von dem derzeitigen Straßenflurstück der Bergedorfer Straße bleibt die Baugrenze zwischen etwa 10 und 16 m zurück.

Bergedorfer Straße, Stuhrohrstraße und Kampdeich sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wobei im Kampdeich eine Wendeanlage festgesetzt ist und für die Bergedorfer Straße Verbreitungsmöglichkeiten zwischen etwa 2 m und 12 m gesichert sind. Für den Kampdeich ist eine Straßenhöhe von 3,5 m über NN festgesetzt. Die Schleusengrabenbrücke ist festgesetzt und der Schleusengraben ist als vorhandene Wasserfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.2.2. Baumschutz

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

3.2.3. Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastverdachtsfläche, die nahezu das gesamte Plangebiet umfasst.

3.2.4. Kampfmittelverdachtsflächen

Auf den Flurstücken 3848, 3851 und 3852 bestehen keine Hinweise auf nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe, etc. Nach heutigem Kenntnisstand sind hier keine Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

Auf den restlichen Flächen im Geltungsbereich kann nach heutigem Kenntnisstand das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind dort im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.5. Hochwasserschutz

Der Kampdeich ist im Geltungsbereich weder eine Öffentliche Hochwasserschutzanlage noch eine öffentliche Hochwasserschutzanlage hinter einem Sperrwerk/ Schleuse/ tidefreiem Gewässer sowie Vordeich; jedoch ist er ein Damm, der den Hochwasserabfluss (im Schleusengraben) beeinflusst. Dies begründet sich in der momentanen Geländesituation, die sich westlich des Kampdeiches (zwischen Stuhrohrstraße im Süden und der Bergedorfer Straße im Norden) teilweise auf Höhen zwischen 2 m üNN bis 3 m üNN erstreckt. Für den Kampdeich ist im bestehenden Bebauungsplan (vgl. Ziffer 3.2.1) eine Straßenhöhe von 3,5 m üNN festgesetzt.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1. Entwicklungsgutachten Städtebau/Runder Tisch

1992 wurde ein „Städtebauliches und Freiräumliches Nutzungskonzept“ für die Flächen am Bergedorfer Bahnhof und südlich der Bergedorfer Straße bis zum Sander Damm erstellt. Als wesentliches Ergebnis stellte das Gutachten die Notwendigkeit der Beseitigung vorhandener funktionaler und stadtgestalterischer Mängel im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung dar. Es wurden die Möglichkeiten neuer Elemente für ein lebendiges Stadtteilzentrum, die verbesserte Anbindung an das Element Wasser und die bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht geprüft und Vorschläge für eine Neuordnung entwickelt.

Während der Entwicklungsplanung zum zentralen Bereich Bergedorf wurden ständig Institutionen wie Gewerkschaften, Handels- und Handwerkskammern sowie Wirtschafts- und Einzelhandelsverbände beteiligt.

Die Ergebnisse der Diskussionen am Runden Tisch wurden in dem städtebaulichen Gutachten "Entwicklungsplanung Zentrum Bergedorf-Lohbrügge – Endbericht" 2002 dokumentiert.

3.3.2. Einzelhandelsgutachten

- "Einzelhandelsstandort Hamburg-Bergedorf, Perspektiven, Chancen, Handlungsbedarf" von 1997
- "Bezirkszentrum Hamburg-Bergedorf – Standort- und Marktanalyse" von 1998
- "Gutachterliche Stellungnahme – Aktualisierung der Leistungs- und Marktdaten Einzelhandel im B1-Zentrum Bergedorf-Lohbrügge" von 2001
- "Die innerstädtische Haupteinkaufslage des Bezirks Hamburg-Bergedorf als Standort für zwei Shopping-Center" von 2005

3.3.3. Investorenwettbewerb

Im Rahmen der Planungen (vgl. Ziffer 4.1.3.2) zur Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes Bergedorf als Teil eines umfassenden Gesamtkonzepts zur Attraktivitätssteigerung des Bergedorf/Lohbrügger Zentrums wurden im Jahr 2004 in einem zweistufigen Ausschreibungsverfahren Investoren für den Erwerb der Flächen des Bahnhofsvorplatzes (sowie der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) und eine dem zentralen Standort angemessene städtebaulich und gestalterisch attraktive Bebauung gesucht.

Ziel des Wettbewerbs war die Abrundung und Aufwertung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorts Bergedorf. Die wesentlichen städtebaulichen Anforderungen waren die Belebung des öffentlichen Raums und die Verknüpfung der Wegeführungen und Funktionen zwischen Fußgängerzone, ZOB, Bahnhof, CCB, Serrahn und über die Bergedorfer Straße nach Süden zur Stuhlohrhalle.

3.3.4. Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

2006 wurde im Zuge der Neuplanung des Bahnhofsvorplatzes Bergedorf sowie der Promenade und der Gewässerufer am Serrahn/Schleusengraben ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Kampdeich einschließlich der geplanten Unterführung Bergedorfer Straße war Teil des weiteren Wettbewerbsgebiets.

3.3.5. Gestaltungsleitfaden Schleusengraben

Der Schleusengraben wurde im 15. Jahrhundert als Verbindung zwischen Bille und Dove-Elbe künstlich angelegt. Die Erlebbarkeit der reizvollen Wasserlage durch eine ökologische und landschaftsgestalterische Aufwertung der Gewässerufer und die Wiederherstellung der Wegeverbindung in die Vier- und Marschlande ist das Ziel der planerischen Anregungen in einem 1999 erstellten Gestaltungsleitfaden. Grundsätzliches Ziel ist die Entwicklung einer durchgängigen Wegeverbindung in die Vier- und Marschlande auf der Westseite des Schleusengrabens.

3.3.6. Lärmtechnische Untersuchung

2006 wurde für das Bebauungsplan-Verfahren eine lärmtechnische Untersuchung angefertigt. Außerdem wurden im Rahmen des Bauvorhabens ZOB Bergedorf (Bebauungsplan Bergedorf 94) 2003 und 2006 weitere lärmtechnische Untersuchungen angefertigt, die im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm auch Rückschlüsse auf den vorliegenden Bebauungsplan zulassen.

3.3.7. Verkehrsplanerische Untersuchungen

1997 wurde ein Arbeitspapier mit dem Titel „ZOB-Bergedorf – Mängelanalyse und Lösungsansätze zur Verbesserung“ erstellt.

Im Rahmen der Neugestaltung des zentralen Bereichs Bergedorf wurden umfangreiche verkehrsplanerische Untersuchungen angefertigt, so die „Verkehrstechnische Stellungnahme Umgestaltung ZOB Bergedorf“ von 2002 und die „Verkehrsuntersuchung Zentrum Bergedorf

– Lohbrücke“ von 2002. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden unterschiedliche verkehrsplanerische Varianten überprüft.

Für ein konkretes Vorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde die „Verkehrstechnische Stellungnahme zum Fachmarktzentrum Stuhrohrstraße“ von 2004 erarbeitet.

3.3.8. Luftschadstoffgutachten

Zu dem Bauvorhaben ZOB Bergedorf wurde 2006 ein Luftschadstoffgutachten angefertigt. Dieses Luftschadstoffgutachten liefert auch Erkenntnisse für den vorliegenden Bebauungsplan.

3.3.9. Faunistische Potenzialanalyse

Zur Überprüfung der Habitat-Wertigkeit des Gebietes für Fledermäuse wurde 2006 eine Untersuchung angefertigt.

3.4. Angaben zum städtebaulichen Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Hamburger Stadtgebiets im Zentrum des Bezirks Bergedorf, unmittelbar südlich der Bergedorfer Straße (B5) und westlich des Schleusengrabens, etwas abgesetzt vom eigentlichen Zentrum Bergedorfs.

Die ehemals im Plangebiet bestehenden baulichen Anlagen eines Autohauses (Werkstätten, Geschäftsräume und Lagerhallen) sind abgeräumt. Die Außenflächen wurden überwiegend als Stellplätze genutzt. Am Kampdeich wird eine Fläche auf dem Flurstück 3852 derzeit noch als Stellplatzfläche genutzt. Im Südwesten des Plangebiets ist auf dem Flurstück 3849 das eingeschossige Gebäude eines ehemaligen Möbelhauses und auf dem Flurstück 3850 das zweigeschossige Gebäude des ehemaligen türkischen Gemeindehauses vorhanden.

Das Stadtbild und die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungsstrukturen Bergedorfs sind historisch geprägt durch wirtschaftliche Entwicklungsimpulse unter der Herrschaft der Hansestädte Hamburg und Lübeck. Das waren insbesondere der Bau der Wasserstraße Schleusengraben 1443 und die Einweihung der Bahnstrecke Hamburg – Bergedorf im Jahr 1842. Beiderseits des Schleusengrabens standen Flächen mit geringen Bodenpreisen für die Gewerbe- und Industrieentwicklung zur Verfügung, weil sie als Agrarflächen von geringer Bedeutung waren. Die gute verkehrliche Anbindung war die Initialzündung für die Blütephase der wirtschaftlichen Entwicklung Bergedorfs seit Ende des 19. Jahrhunderts bis zum 1. Weltkrieg. Die Stadtentwicklung Bergedorfs verlagerte sich und ging nicht mehr von der ehemaligen Hauptstraße Alte Holstenstraße sondern vom Bahnhofsbereich aus.

Auf den die Gewerbe- und Industrieansiedlungen schützenden Deichen entlang des Schleusengrabens (auf der Westseite der Kampdeich und der Schleusengrabendeich, auf der Ostseite der Treideldeich) bestanden bis in das 20. Jahrhundert hinein Fußwege, die in die Vier- und Marschlande führten. Heute erstrecken sich die Gewerbegebiete beidseitig des Schleusengrabens und südlich der Bergedorfer Straße und werden durch kleine bis mittlere Gewerbebetriebe genutzt oder liegen teilweise brach. Die Fußwegebeziehungen sind durch Nutzung und Bebauung der Grundstücke bis an den Schleusengraben unterbrochen. Zwischen Bergedorfer Straße und Sander Damm befinden sich auf der Ostseite des Schleusengrabens ein Wohngebiet und eine Parkanlage. Die fußläufige Anbindung des Wohngebiets an die Westseite des Schleusengrabens ist mit der Friedrichsbrücke vorhanden.

Das Plangebiet ist Teil der gewerblichen Entwicklung südlich der Bergedorfer Straße und auf Grund seiner Lage an der Bergedorfer Straße als Teil des Eingangsbereichs zum heutigen Bergedorfer Zentrum wahrnehmbar. Die Bergedorfer Straße bedeutet aber auch eine stadträumliche Zäsur, die das Plangebiet von dem nördlich der Bergedorfer Straße befindlichen Bahnhof und ZOB trennt. Grund dafür sind neben der hohen Verkehrsbelastung die Höhenverhältnisse, welche die Rampe der Bergedorfer Straße zur Schleusengrabenbrücke von etwa 4 m über NN auf über 6 m über NN ansteigen lassen. Gleichzeitig befindet sich der größte Teil des Plangebiets in einer Höhenlage um 3 m über NN. Eine Ausnahme ist

hierbei die Kundenvorfahrt des ehemaligen Autohauses, bei der es sich um eine Aufhöhung zwischen 4,5 m und 5 m über NN handelt. Nördlich gegenüber dem Plangebiet ist das City Center Bergedorf (CCB) am Serrahn sowie der ZOB stadtraumprägend. Bei dem CCB handelt es sich um einen Anfang der siebziger Jahre entstandenen Gebäudekomplex mit mehrgeschossigem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit Wohnungen in den oberen Geschossen (östlich Serrahn) und Parkhaus (westlich Serrahn). Der Schleusengraben an der Ostseite des Plangebiets hat als Schifffahrtsweg für Ausflugsschiffe vom ehemaligen Bergedorfer Hafen (Serrahn) im Zentrum Bergedorfs über die Dove-Elbe und die Norderelbe zur Hamburger City und in die Vier- und Marschlande Bedeutung.

Am Westufer des Schleusengrabens verläuft ein Fußweg, an den die Gewerbeflächen des Plangebiets direkt angrenzen. Südlich des Plangebiets befindet sich die eingeschossige ehemalige Stuhlrohrfabrik von 1882, eine der ersten bedeutsamen Industrieansiedlungen am Schleusengraben (derzeit Nutzung als Baby-Fachmarkt). Westlich davon sind ein durch Einzelhandel und Dienstleistungen genutztes zweigeschossiges Gebäude (Haarstudio, Fitnesscenter, Musikfachhandel) mit Stellplatzflächen im Innenhof sowie im weiteren Verlauf der Stuhlrohrstraße ein Sonderpostenmarkt und ein Möbelmarkt vorhanden. Westlich des Plangebiets sind auf dem Flurstück 5867 Büronutzungen in einem teilweise leerstehenden zwei- bis dreigeschossigen Bürogebäude vorhanden. Nördlich davon schließt die Nutzung durch das Postamt in ein- bis dreigeschossigen Gebäuden an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist über die B5 nach Hamburg/Geesthacht und im weiteren Verlauf Richtung Osten über die B207 in Richtung Schwarzenbek angebunden. Über den Sander Damm und über die Straße Curslacke Neuer Deich ist die BAB 25 zu erreichen. Die Erschließung der ehemals durch ein Autohaus genutzten Grundstücke (Flurstücke 3852, 3851 und 3848) erfolgte zum Teil über die Bergedorfer Straße (aufgehöhte Kundenvorfahrt vor dem Gebäude Bergedorfer Straße 106 sowie eine Treppe zu dem tiefer liegenden Flurstück 3852). Eine weitere Hauptzuwegung bestand über die Wegebeziehung Weidenbaumsweg – Stuhlrohrstraße – Kampdeich. Das ehemalige Möbelhaus (Flurstück 3849) hatte eine Zufahrt von der Bergedorfer Straße über das Flurstück 3848 und einen weiteren Eingang von der Stuhlrohrstraße. Das ehemalige türkische Gemeindehaus (Flurstück 3850) wurde über die Stuhlrohrstraße erschlossen.

Die Anbindung des Plangebiets durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über den Bahnhof Bergedorf mit S-Bahnlinie, Fernverkehrszügen (Hauptstrecke Hamburg-Berlin) sowie Zentralem Omnibus-Bahnhof (ZOB) mit 29 Buslinien, 7 überregionalen Buslinien und einem Fahrgastaufkommen von etwa 30.000 Fahrgästen täglich. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Fußweg entlang des Serrahns, der über die Friedrichsbrücke (außerhalb des Geltungsbereichs) an das östlich des Schleusengrabens gelegene Wohngebiet anbindet.

Im Geltungsbereich befinden sich Misch-, Schmutz- und Regensiele. Im Kampdeich liegt ein Mischwassersiel (zwei Drachenprofile, je DN 1200). Es dient als Speichersiel zur Rückhaltung von Mischwasser. In der Bergedorfer Straße und in der Stuhlrohrstraße sind Schmutz- und Regensiele. Diese Siele verlaufen auch im Bereich des geplanten Fußgänger- und Radfahrertunnels (vgl. Ziffer 5.5). Es handelt sich dort um ein Regensiel DN 400 (Sohltiefe etwa 5,0 m bis 5,60 m) und ein Mischsiel DN 500 (Sohltiefe etwa 4m).

Über das Flurstück 3852 läuft eine Telekommunikationslinie, welche dem überregionalen Verkehr dient.

4. Umweltbericht

4.1. Vorbemerkungen

4.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung um den Bahnhof Bergedorf ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 97 bereits ein konkretes Vorhaben geplant.

Hier befinden sich die Flächen, die in dem städtebaulichen Konzept der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelbetriebe zur Ergänzung des Bergedorfer Warenangebots dienen. Geplant ist ein insgesamt viergeschossiges Gebäude mit Fachmarkt und SB-Warenhaus auf zwei Geschossen sowie mit zwei darüber liegenden Garagengeschossen und einem Parkdeck auf dem Dach mit etwa 600 Stellplätzen. Auf dem Dach soll eine etwa einen Meter hohe Attika ein qualitativ hochwertiges Gesamterscheinungsbild gewährleisten. Die fußläufige Anbindung der Einzelhandelsbetriebe an die Innenstadt erfolgt über die weitergeführte Hafensperrmauer am Serrahn, so dass Serrahn und Schleusengraben als attraktive, zusammenhängende Flaniermeile erlebbar werden. Der Haupteingang zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist an der Ecke Kampdeich/Bergedorfer Straße vorgesehen. Kleinere Ladengeschäfte werden zum Schleusengraben hin orientiert. Im zentralen Eingangsbereich verbinden Aufzüge die Ladengeschossebenen mit den Parkdecks. Die Zufahrt zu den Parkplätzen sowie die Anlieferung erfolgen über die Stuhrohrstraße. Im südöstlichen Teil des Plangebiets besteht eine konkrete Nutzungsabsicht für eine Moschee, die in das städtebauliche Konzept integriert wurde.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung von Kerngebiet die Ansiedlung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans einschließlich der Festsetzungen enthält Ziffer 2 der Begründung. Die planerisch beachtlichen Tatbestände sind in Ziffer 3 der Begründung beschrieben. Angaben zum städtebaulichen Bestand sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt. Die GRZ wird mit 1,0 festgesetzt. Zudem wird die maximal zulässige Geschossfläche begrenzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittels der Festsetzung von Gebäudehöhen und der Anzahl von Vollgeschossen begrenzt. Außerdem wird für den Werbeturm die Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Im Rahmen der Hochbauplanung wird besonderer Wert auf die Gestaltung der Fassaden zur B 5 (Fassung des Straßenraums) und zum Schleusengraben gelegt. Entlang des Schleusengrabens soll die vorhandene Wegeverbindung erhalten bleiben und in Richtung Süden als Bestandteil einer regional bedeutsamen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bergedorfer Zentrum und den Vier- und Marschlanden ausgeprägt werden. Die Fuß- und Radwegeverbindung hat auch Bedeutung für den überregionalen bzw. internationalen Radtourismus (Elberadweg). Der Kampdeich wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um Gestaltungsmöglichkeiten für einen getrennten Geh- und Radweg vorzuhalten. In Richtung Norden ist eine Unterführung unter der B 5 geplant, die ein gefahrloses Unterqueren der Straße ermöglichen und die Einkaufsbereiche nördlich und südlich der B 5 miteinander verknüpfen soll.

4.1.2. Standort und Untersuchungsraum

Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere Umfeld in die Untersuchungen möglicher Auswirkungen, z.B. durch Emissionen der zukünftigen Verkehre, mit einbezogen.

4.1.3. Varianten

4.1.3.1. Standortalternativen

Eine bauliche Nachverdichtung durch die Nutzung innerstädtischer, bereits weitgehend versiegelter Flächen ist bezüglich der Umweltbelange baulichen Neuentwicklungen "auf der grünen Wiese" mit der erforderlichen Infrastruktur vorzuziehen. Die Entfernungen zwischen Einkaufsmöglichkeiten sowie Arbeitsplätzen und Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets sind tendenziell geringer als für Pendler aus dem Umland. Damit integriert eine bauliche Nachverdichtung auch Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung.

Eine zentrale Entwicklung ist auch im Hinblick auf die Stärkung bestehender kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe in der historisch gewachsenen Innenstadt und damit im Hinblick auf die Nahversorgung der Bevölkerung erforderlich.

Auch historisch lässt sich die vorliegende Planung gewerblicher bzw. zentraler Nutzungen an dem Standort am Schleusengraben ableiten (vgl. Ziffer 3.4).

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage und der im Geltungsbereich vorhandenen Flächenreserven in Verbindung mit der Gelegenheit einer räumlichen und funktionalen Aufwertung des zentralen Bereichs Bergedorf sind Standortalternativen im zentralen Bereich Bergedorf nicht vorhanden.

4.1.3.2. Planungsalternativen

Der Geltungsbereich ist Teil der 1995 politisch beschlossenen Gesamtplanung "Umgestaltung ZOB Bergedorf". Im Rahmen dieser erstmals bereits 1992 in Aussicht genommenen Gesamtplanung wurden zahlreiche Entwicklungs- und Fachgutachten (vgl. Ziffer 3.3) erarbeitet, im Zuge derer diverse Planungsalternativen diskutiert wurden.

1997 finden Arbeitskreise zu den Themen Verkehr, Verkaufsflächen, Stadtgestaltung und Städtebau unter Beteiligung diverser Vertreter des Bergedorfer öffentlichen Lebens (vgl. Ziffer 3.3.2) statt.

1997 bewirbt sich auf Grundlage der bis dahin vorliegenden Entwicklungsgutachten eine Reihe von Investoren, die an dem Bau einer Zentrumserweiterung von Bergedorf interessiert sind. Insgesamt werden zehn Konzepte und somit Planungsalternativen eingereicht und unter Mitwirkung von Hamburg und Vertretern der Wirtschaft vorgeprüft. In einer Ausstellung werden vier Entwürfe 1998 der Öffentlichkeit vorgestellt. Aufgrund eines Bürgerentscheids werden die Planungen 2000 wieder ausgesetzt. Danach folgen Planungsphasen mit Bürgern am Runden Tisch. In dieser Phase werden schwerpunktmäßig die folgenden Schwerpunkte diskutiert:

- Entwicklung des Einzelhandels,
- Verbesserung der Mobilität,
- Maßstab einer neuen baulichen Entwicklung und
- Wohnen im Stadtzentrum/Freiräume als Zentrenidentität.

Der Runde Tisch und die Bezirksversammlung Bergedorf haben sich am Ende dieser Planungsphase erneut für einen ZOB ausgesprochen, der durch seine Verlagerung auf die Höhe der Bahngleise Raum für eine Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes schafft.

Die erste öffentliche Plandiskussion (ÖPD) zum Bebauungsplan-Verfahren zur Umgestaltung des ZOB-Bereichs erfolgt am 25. März 2003. Es wird von Hamburg vorgeschlagen, eine Bebauung des Bahnhofsvorplatzes zu ermöglichen, um städtische Räume zu schaffen und einen Teil des neuen ZOB zu finanzieren.

Zur Entwicklung des ZOB einschließlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bergedorf 97 wird schließlich ein Investorenwettbewerb ausgelobt, der 2004 entschieden wird. Am 4. Oktober 2005 schließt sich die zweite ÖPD an, in der die Ergebnisse dieses Wettbewerbs vorgestellt werden.

Im Rahmen der ersten Planungen, des Runden Tisches, des Investorenwettbewerbs und zweier öffentlicher Plandiskussionen wurde ausführlich untersucht, welche grundsätzlichen Planungsalternativen in Frage kämen. Die vorliegende städtebauliche Planungsalternative ist schließlich als die geeignetste hervorgegangen. Das wesentliche Kriterium, welches für die vorliegende Planung spricht, ist die Verlagerung des ZOB, wodurch im Zusammenspiel mit der CCB-Erweiterung und unter Wegfall des bestehenden, städtebaulich unattraktiven, Parkhauses ein "echter" Bahnhofsvorplatz und ein attraktiver städtischer Raum geschaffen werden kann. Zudem wird durch die Ansiedlung eines "Magnetbetriebes" südlich der Bergedorfer Straße das Bergedorfer Zentrum belebt.

4.1.3.3. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans Bergedorf 97 wäre eine ähnliche bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets aufgrund des bestehenden Planrechts (Bebauungsplan Bergedorf 27) möglich. Auch bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine wesentlich anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

4.2. Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1. Schutzgut Luft

4.2.1.1. Bestandsbeschreibung

Hamburg und insbesondere der Bezirk Bergedorf verfügt über eine vergleichsweise gute Luftqualität. Die nächstgelegene Messstation des Hamburger Luftmessnetzes befindet sich auf dem Schulhof der Schule Leuschnerstraße 13 und ist etwa 1 km vom Geltungsbereich entfernt. An dieser Messstation werden die Grenzwerte der relevanten Luftschadstoffe (NO₂, SO₂, PM10) deutlich unterschritten. Im Plangebiet resultieren die Luftschadstoffbelastungen durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Hier sind die Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid geringfügig höher als an der angegebenen Messstation und die Werte für Feinstaub (PM10) nahezu identisch.

Im Hinblick auf den Lärm sind Vorbelastungen durch den Straßenverkehr vorhanden.

4.2.1.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Aus lufthygienischer Sicht sind durch die Planung an der nächstgelegenen, bestehenden Bebauung keine wesentlichen Zunahmen der Immissionen zu erwarten. Die relevanten Grenzwerte werden alle deutlich unterschritten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu einer zusätzlichen Lärmbelastung. Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde ein lärmtechnisches Gutachten angefertigt, welches das konkret beabsichtigte Vorhaben (SB Warenhaus und Elektrofachmarkt) berücksichtigt. Als maßgebliche Schallquellen wurden die offenen Garagengeschosse und das Parkdeck, eine offene Anlieferung auf der Südseite und eine offene Anlieferung an der Westseite sowie die offenen Zufahrtsrampen zu den Parkmöglichkeiten berücksichtigt (die Anlieferung auf der Westseite ist derzeit nicht mehr geplant, wurde in dem Lärmgutachten aber mit untersucht). Es wurde davon ausgegangen, dass die Parkdecks nur von 6 bis 22 Uhr genutzt werden. Nächtliche Anlieferungen wurden mit 3 LKW berücksichtigt. Weiterhin wurde der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen berücksichtigt.

Durch die Planung werden Lärmimmissionen erzeugt, die an der Kern- und Wohngebietenutzung südöstlich des Schleusengrabens und an der Gemeinbedarfsnutzung westlich des Plangebiets zu Richtwertüberschreitungen führen. So werden im Bereich Wachsbleiche - Ecke Dietrich-Schreyge-Straße (Reines Wohngebiet) Tagwerte von 58-61 dB(A) (Richtwert nach TA Lärm: 50 dB(A)) sowie Nachtwerte von 51-54 dB(A) (Richtwert nach TA Lärm: 35 dB(A)) je nach Geschoss erreicht. An der Kerngebietenutzung nördlich der Dietrich-Schreyge-Straße werden Tagwerte von 57-62 dB(A) (Richtwert nach TA Lärm: 60 dB(A)) und Nachtwerte zwischen 51-57 dB(A) verursacht (Richtwert nach TA Lärm: 45 dB(A)).

Für die westlich angrenzende Gemeinbedarfsnutzung (Postamt) wurden entsprechend der bestehenden Büronutzungen die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete zu Grunde gelegt. Dort werden Richtwertüberschreitungen mit Tagwerten bis zu 70 dB(A) verursacht (Richtwert nach TA Lärm: 65 dB(A)). In der Nacht werden Werte bis zu 66 dB(A) erreicht (Richtwert nach TA Lärm: 50 dB(A)). Die Grenze der Gesundheitsgefährdung wird bei Pegeln über 70 dB(A) am Tag und über 60 dB(A) in der Nacht definiert. Tags wird im Westen des Geltungsbereichs somit die Grenze der Gesundheitsgefährdung erreicht. Die nächtliche Belastung führt zwar zu einer Überschreitung der 60 dB(A)-Grenze, aber nicht zu einer Gesundheitsgefährdung, weil für die planungsrechtlich zulässige

Gemeinbedarfsnutzung Postamt/Fernmeldeamt (derzeit vorwiegend Büronutzung) nur die Betrachtung des Tageszeitraumes relevant ist (vgl. Ziffer 4.2.1.3).

Ursächlich für diese Lärmbelastung sind im Wesentlichen die offenen Stellplatzflächen in den oberen Geschossen und die offenen Anlieferungen.

Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans aber nicht zu rechnen (vgl. Ziffer 4.2.1.3).

4.2.1.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In dem Lärmgutachten werden Beispiele für mögliche Lärmschutzmaßnahmen erwähnt: Die Überschreitungen der Lärmrichtwerte können durch ein Einhausen der offenen Parkdeckseiten im Osten und Süden sowie durch Verkleidung der Decken mit schallabsorbierendem Material und durch das Einhausen der Anlieferung vermieden werden. Diese Lärmschutzmaßnahmen werden daher im Bebauungsplan rechtlich gesichert (vgl. Ziffer 5.6). Mit den planungsrechtlich gesicherten Lärmschutzmaßnahmen werden im Hinblick auf die Dauerbelastung sowohl die Richtwerte als auch die Grenzen der Gesundheitsgefährdung unterschritten.

Auch bei Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen verbleiben aber noch kurzzeitige Überschreitungen des Spitzenpegels der TA Lärm nachts um bis zu 15 dB(A) an den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Ursache sind die evtl. Lkw-Fahrten zur Anlieferungszone des Unterhaltungselektronik-Marktes, die direkt an den beiden Bürogebäuden vorbeifahren. Am Ende der Anfahrt vor der Anlieferungszone wird die Entlüftung der Bremsen betätigt. Doch ist die Überschreitung unerheblich, da die Hauptnutzung der Bürogebäude tags erfolgt und Betriebswohnungen (die auf eine Nachtnutzung angewiesen wären) in der westlich angrenzenden Nachbarschaft planungsrechtlich nicht allgemein zulässig sind. Zudem wurde in die Abwägung eingestellt, dass es sich bei der Überschreitung der Spitzenpegel nicht um Dauergeräusche sondern um zeitlich und quantitativ sehr begrenzte Ereignisse handelt (3 LKW pro Nacht), so dass eine dauerhafte erhebliche Gefährdung von gesunden Arbeitsverhältnissen nicht zu befürchten ist.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Geltungsbereich und auf Grund der Lärmbelastung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Kerngebiet Wohnungen ausgeschlossen. Außerdem ist eine Regelung zur Anordnung von Aufenthaltsräumen getroffen (vgl. Ziffer 5.6).

Da durch die Planung keine Beeinträchtigungen bzw. gravierenden Verschlechterungen der Luftqualität verursacht werden, sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen notwendig.

4.2.2. Schutzgut Klima

4.2.2.1. Bestandsbeschreibung

Großräumig betrachtet zählt Hamburg zum warmgemäßigten atlantischen Klimabereich. Im Vergleich zu den restlichen Stadtteilen sind im Südosten Hamburgs geringere Niederschlagsraten, bedingt durch die Lage im Lee der Harburger Berge, zu verzeichnen. Es werden durchschnittlich 740 mm/a erreicht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. 10°C.

Das Plangebiet zählt gemäß Fachkarte des Landschaftsprogramms zum Klimatop Nr. 1: Industrie- und Gewerbeflächen. Flächen dieser Kategorie weisen wesentliche Veränderungen aller Klimatelemente gegenüber dem Freiland auf und sind durch Ausbildung von Wärmeinseln, z. T. hoher Windfeldstörung, hoher Schadstoffbelastung der Luft und problematischen Luftaustausch gekennzeichnet. Die konkrete kleinklimatische Situation im Plangebiet wird stark durch die bestehenden baulichen Elemente und den hohen Versiegelungsgrad bei gleichzeitig geringem Freiflächenanteil und geringem Anteil an verdunstungs- und filterwirksamen Gehölzen geprägt. Die diesbezüglichen Effekte von Erwärmung und niedriger Luftfeuchtigkeit wirken klimatisch belastend. Luftaustauschprozesse werden durch die bestehenden Baukörper (Möbelhaus und ehemaliges türkisches Gemeindehaus) beeinträchtigt, sind jedoch eingeschränkt über die vorhandenen Lücken/Zwischenräume zwischen dem

Gebäudebestand sowohl in Nord-Süd-, als auch in West-Ost-Richtung möglich. Klimatische Belastungen resultieren zudem aus der hohen verkehrlichen Frequentierung der Bergedorfer Straße (B 5) im Norden des Geltungsbereichs. Lediglich der Schleusengraben und der Ufersaumstreifen mit entsprechendem Gehölzbestand am Kampdeich besitzen in gewissem Maße ausgleichende Funktionen durch die Frischluftzufuhr und Verdunstungskühle.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen aller klimatischen Funktionen besitzt das Schutzgut Klima nur eine geringe Bedeutung im Plangebiet.

4.2.2.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die höhere Bebauung (25, 27 bzw. 35 m ü. NN) als nach bestehendem Planrecht werden Luftaustauschprozesse stärker gebremst und größtenteils verhindert. Es kommt also zu Veränderungen der bodennahen Windverhältnisse. Das Lokalklima wird sich insgesamt geringfügig verschlechtern.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht.

4.2.2.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eine Minderung von Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation wäre über Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet realisierbar. So könnte sich der Erhalt oder die Neuanlage von Gehölzen entlang des Schleusengrabenufers bzw. des Kampdeichs klimatisch ausgleichend auswirken.

4.2.3. Schutzgut Wasser

4.2.3.1. Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Die östliche Plangebietsgrenze wird vom Schleusengraben eingenommen. Der im 15. Jahrhundert als Verbindung zwischen Bille und Dove-Elbe auf ca. 2 km künstlich angelegte Schleusengraben stellt noch heute die zentrale, wenn auch weniger genutzte Verbindung zwischen dem Zentrum Bergedorf und den im Elbe-Urstromtal zwischen Geest und Stromelbe gelegenen Vier- und Marschlanden dar.

Der Uferlauf des Schleusengrabens ist begradigt, weist jedoch im Plangebiet einen naturnahen Ufersaum (Gehölze und Staudenflur) von ca. 3,50 m bis 7,50 m Breite auf. Die Gewässergüte bewegt sich im Grenzbereich zwischen Gewässergüteklasse II (mäßig belastet) und II-III (kritisch belastet). Gemäß der letzten Messergebnisse (1997/98) zeichnen sich keine schwerwiegenden Belastungen ab. Im weiteren Verlauf nach Süden (Fließrichtung des Schleusengrabens) stellt das Westufer des Schleusengrabens die Begrenzung des Wasserschutzgebietes Curslack/Altengamme dar. Der Schleusengraben ist hier Teil des Wasserschutzgebietes. Der Schleusengraben ist kein natürliches Gewässer, weist aber im Plangebiet eine relativ naturnahe Ufergestaltung auf. Zudem besitzt er wichtige wasserwirtschaftliche sowie Biotop- Verbindungsfunktionen in Richtung Vier- und Marschlande. Diese sind als Ersatz für die durch die Bebauung verloren gegangenen Biotopverbindungen entlang der Bille von besonderer Bedeutung. Im weiteren Verlauf ist der Schleusengraben zudem Teil eines Wasserschutzgebietes. Der Teilaspekt Oberflächengewässer hat im Plangebiet somit eine hohe Bedeutung.

Grundwasser

Gemäß Empfindlichkeitskarte - Grundwasser und Fachkarte des Landschaftsprogramms Hamburg besitzt das Grundwasser im Plangebiet eine geringe Empfindlichkeit. Dies resultiert aus den anstehenden nur sehr schwer wasserdurchlässigen Bodenschichten (siehe Kap. 4.2.4.1). Den ersten Grundwasserleiter bilden die im Mittel ca. 15 m bis 20 m mächtigen Sande des Elbtals. Die Grundwasserstände werden mit Werten von NN +1 m angegeben. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Südsüdost in Richtung des Wasserwerkes Curslack gerichtet.

Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet bedingt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung. Weitere Vorbelastungen des Grundwassers sind derzeit nicht bekannt. Dem Teilaspekt Grundwasser kommt aufgrund seiner relativ hohen Geschütztheit durch sperrende anstehende Bodenschichten und damit geringen Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen eine mittlere Bedeutung zu (vgl. Ziffer 4.2.4).

4.2.3.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bezogen auf die bestehenden Nutzungen kommt es durch das Vorhaben zu einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebiets, wodurch der Oberflächenabfluss weiter erhöht wird. Die mit dem Vorhaben verbundene Versiegelung ist aber bereits nach bestehendem Planrecht möglich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch notwendige Sanierungs- und Bodenabtragsmaßnahmen auf Grund von Altlasten ergibt sich eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser (vgl. Ziffer 4.2.4).

4.2.3.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, vornehmlich des Teilaspektes Oberflächengewässer, zu vermeiden, ist die Vorreinigung des Oberflächenwassers zu gewährleisten (vgl. Ziffer 5.7).

Beeinträchtigungsmindernd kann sich auch die Herstellung von Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auswirken. Insbesondere im Bereich des geplanten Fuß- und Radwegs (Kampdeich) sollten derartige Gestaltungsmöglichkeiten geprüft werden. Auf den restlichen Flächen sind aufgrund der Bodenvorbelastungen (siehe Kap. 4.2.4.1) wasserundurchlässige Materialien vorzusehen.

Nach Feststellung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt / Amt für Umweltschutz geht von den im Plangebiet festgestellten Bodenverunreinigungen keine unmittelbare Gefährdung in Bezug auf das Grundwasser aus, die unmittelbare Sanierungsmaßnahmen erforderlich macht. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben werden jedoch erforderliche Sanierungs- und Bodenabtragsmaßnahmen umgesetzt (vgl. Ziffer 4.2.4).

4.2.4. Schutzgut Boden

4.2.4.1. Bestandsbeschreibung

Topographie, Geologie, Boden

Die Geländehöhen des Plangebiets liegen im Schnitt bei etwa 2,5 bis 3 m üNN. Insgesamt ist zu beobachten, dass das Gelände nach Norden und Nordwesten in Richtung B 5 sowie leicht nach Süden zur Stuhrohrstraße und zum Kampdeich hin ansteigt.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen kann davon ausgegangen werden, dass neben den natürlich anstehenden Böden hohe Anteile von unterschiedlichen anthropogenen Substraten wie Bauschutt, Sand oder Feinschotter, die in der Regel nährstoff- und humusarm sind, vorhanden sind. Die Böden des Plangebiets zählen zu den Marschböden. Die Baugrunderkarte von Hamburg weist für das nördliche Plangebiet folgenden Bodenaufbau aus: Klei wird überlagert von Schluff und Ton mit wechselndem Sandgehalt und organischen Beimengungen, z. T. mit Torflagen. Der Boden ist überwiegend weich und nur schwer bis sehr schwer wasserdurchlässig (Staunässe). Des Weiteren wird der Boden als mittel bis sehr frostempfindlich eingestuft, was besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich macht (Langzeitsetzung). Bei höheren Aufschüttungen besteht Grundbruchgefahr. Es ist von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen. Etwa ein Drittel der Fläche des südlichen Bereichs des Plangebiets weist die Schichtung Klei über Torf auf.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Böden.

Nach bestehendem Planrecht ist eine hundertprozentige Versiegelung möglich.

Altlasten

Wegen des bereits bekannten Altlastverdachts, der sich aus der jahrhundertlangen industriellen und gewerblichen Nutzung der Flächen, u. a. für die Holz- und Metallverarbeitung, ergibt und nahezu das gesamte Plangebiet umfasst, wurden auf der Fläche Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Angetroffen wurden Auffüllungen mit den unterschiedlichsten Beimengungen. Unterlagert wird die Auffüllung von Klei, Mudden/Torf und Sanden. Untergrundverunreinigungen wurden auf den Flurstücken 3850 und 3851 angetroffen. Es handelt sich dabei um erhöhte Arsen- (280 mg/kg) und Bleigehalte (1700 mg/kg) in Mischproben. Damit werden die Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) für Gewerbe- / Industrienutzung überschritten. Die Kupfergehalte sind ebenfalls auf dem Flurstück 3850 auffällig. Weiterhin wurden auf dem Flurstück 3851 deutlich erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen gefunden. Weitere Parameter für organische Schadstoffe sowie Schwermetalle und Arsen weisen ebenfalls Auffälligkeiten auf. Die Gehalte liegen allerdings unterhalb von Beurteilungswerten. Auf dem Flurstück 3851 wurden außerdem Belastungen mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen in der Bodenluft angetroffen.

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampf-mittelräumdienst abzufragen.

Bodenfunktionen

Generell ist festzustellen, dass die Bodenfunktionen und Eigenschaften, wie Naturnähe und Seltenheit der Böden im Plangebiet durch die starke anthropogene Überprägung der Flächen stark eingeschränkt bzw. nicht gegeben sind. Bodenabtrag bzw. -auftrag, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen führten zu massiven Veränderungen des natürlichen Bodengefüges sowie der natürlichen Bodenfunktionen. Funktionen als Lebensgrundlage für den Menschen sind nicht gegeben. Lebensraumfunktionen in Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt bestehen lediglich auf den wenigen unversiegelten Bereichen des Plangebiets, insbesondere im Bereich des Schleusengrabens und seinem relativ naturnah gestalteten Ufer.

Aufgrund des hohen Anteils versiegelter bzw. verdichteter Flächen im Plangebiet und der damit einhergehenden schlechten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sind diese auch nur in geringem Maße für die Teilfunktionen 'Bestandteil des Nährstoffkreislaufs' und 'Bestandteil des Wasserkreislaufs' relevant.

Die Böden des Plangebiets erfüllen aufgrund ihrer starken anthropogenen Überprägung keine Funktionen als Archiv der Naturgeschichte. Eine Relevanz in Bezug auf kulturgeschichtliche Funktionen ist ebenfalls nicht gegeben.

Aufgrund der genannten Vorbelastungen besitzt das Schutzgut Boden im Plangebiet keine besondere Bedeutung, ist jedoch in seiner Rolle als Transport- und Speichermedium im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser zu berücksichtigen.

4.2.4.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Bei Realisierung der vorgesehenen Bebauung sind durch die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Veränderungen des Bodens (Verdichtung, Bodenauf- bzw. -abtrag) zusätzlich zu den Vorbelastungen weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

In Bezug auf Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser ist die verschlechterte Aufnahmefähigkeit für Niederschläge sowie die verschlechterte Filterfunktion gegenüber dem Grundwasser anzuführen.

Insgesamt sind aber auf Grund der Vorbelastungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch notwendige Sanierungs- und Bodenabtragsmaßnahmen ergibt sich eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

4.2.4.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Beeinträchtigungsmindernd kann sich für das Schutzgut Boden die Herstellung von Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auswirken. Insbesondere im Bereich des geplanten Fuß- und Radwegs (Kampdeich) sollten derartige Gestaltungsmöglichkeiten geprüft werden. Auf den restlichen Flächen sind jedoch aufgrund der Bodenvorbelastungen wasserundurchlässige Materialien vorzusehen.

Im Geltungsbereich wurden zwei Flurstücke nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Bodenverunreinigungen sind im Zuge der Baumaßnahmen nach den abfallrechtlichen Bestimmungen und in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen des Bezirkes bzw. der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zu entsorgen. Soweit im Zuge der vorgesehenen Bebauung verunreinigter Bodenaushub anfällt und dieser nicht auf dem Grundstück verbleiben kann, muss dieser beprobt, eventuell behandelt und fachgerecht entsorgt werden. Sich eventuell neu ergebende Sanierungsbedarfe sind entsprechend zu behandeln.

4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1. Bestandsbeschreibung

Biotopbestand

Im Landschaftsprogramm ist das Plangebiet als Entwicklungsbereich Naturhaushalt dargestellt. Dies resultiert aus der Zusammensetzung des Biotopbestandes im Plangebiet, welcher überwiegend aus anthropogen geprägten Strukturen gebildet wird. So werden derzeit etwa 70 % des Plangebiets von Straßenverkehrs-, Wege- und Gewerbeflächen und 10% von teilversiegelten Flächen eingenommen. Zwei größere teilversiegelte Flächen mit stark gestörten Bodenstrukturen existieren derzeit im mittleren Bereich des Plangebiets, so z.B. zwischen den Hallenbauten des ehemaligen Autohauses und dem Kampdeich. Dieses Areal wird derzeit als Pkw-Parkplatz genutzt. Ein Randstreifen an der Stuhlrohrstraße ist unbefestigt und unbegrünt. Der Anteil an Freiflächen bzw. gehölzbestandenen Flächen liegt im Plangebiet derzeit knapp unter 20 %. Als begrünte Areale sind hier Abstandsgrün in Form von Scher- und Trittrassen, halbruderalen Gras- und Staudenfluren und Zierbeeten sowie weitere Gehölzstrukturen, wie Hecken und gepflanzte Gehölzbestände zu nennen. Den flächenmäßig größten Anteil stellen dabei eine Scher- und Trittrassenfläche mit angrenzender halbruderaler Gras- und Staudenflur im Norden des Plangebiets (südlich der B 5) sowie der Ufersaumstreifen mit Gehölzbestand entlang des Schleusengrabens. Der Schleusengraben selbst wurde im Landschaftsprogramm als Kanal erfasst.

Gehölzbestand

Im Plangebiet existieren in geringem Maße Einzelgehölze und Gehölzgruppen. Einzelgehölze finden sich verstreut im zentralen Plangebietsbereich, hierbei handelt es sich um überwiegend gärtnerische Zierarten wie z.B. Atlas-Zeder (*Cedrus atlantica* var. *glauca*) oder Zierkirschen (*Prunus spec.*). Heimische Einzelgehölze, wie z.B. Erle (*Alnus glutinosa*) oder Esche (*Fraxinus excelsior*) bilden den prägenden Ufersaum am Schleusengraben. Südlich der B 5 im Bereich der öffentlichen Treppe in Richtung Kampdeich befindet sich ein Böschungsgehölz, welches sich ebenfalls aus heimischen Gehölzarten, wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Holunder (*Sambucus nigra*) zusammensetzt. Als weitere Gehölzstrukturen sind eine Hecke mit Überhältern an der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie eine Zierstrauchhecke im Bereich Kampdeich aufzuzählen.

Faunistischer Bestand

Ausgehend von der vorhandenen Biotop- bzw. Flächenausprägung des Plangebiets ist von einer für stark verdichtete Siedlungsräume typischen Artenzusammensetzung aus überwiegend weit verbreiteten Tierarten, insbesondere so genannten Siedlungsfolgern, auszugehen. Die stark versiegelten bzw. überbauten Flächen bieten wenig Lebens- und

Nahrungsraum. Die älteren, zum Teil auch wertvollen Gehölze am Schleusengraben stellen für Vögel und Insekten allgemein zoologisch bedeutsame Habitatstrukturen dar.

Gemäß Brutvogel-Atlas Hamburg sind folgende Vogelarten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet anzutreffen (Auswahl): Stadt-Taube (*Columa livia forma domestica*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Amsel (*Turdus merula*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Haus-Sperling (*Passer domesticus*). Durch das Vorkommen von gewässergebundenen Lebensräumen im Bereich des Schleusengrabens kann des Weiteren mit entsprechenden Vogelarten, wie Stockente (*Anas platyrhynchos*), Teichralle (*Gallinula chloropus*) oder auch Bachstelze (*Motacilla alba*) gerechnet werden.

Biotopverbund

Im Rahmen eines faunistischen Gutachtens zur Ermittlung der Habitatwertigkeit des Gebietes für Fledermäuse konnten keine Fledermausquartiere und lediglich fünf der 13 Hamburger Fledermausarten im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) sowie die europaweit wandernde Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) nutzen demnach vorwiegend den Bereich Schleusengraben einschließlich seiner Ufer als Jagdhabitate bzw. überfliegen diesen lediglich. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass im Untersuchungsgebiet keine Flugrouten, d.h. lineare Strukturen mit höherer Anzahl von Streckenflügen, nachgewiesen werden konnten. Insgesamt ist dieses Artenvorkommen als typisch für ökologisch verarmte Landschaften einzustufen. Im Geltungsbereich werden größtenteils nicht einmal diese minimalen Voraussetzungen für die nachgewiesenen Arten erreicht.

Der Biotopverbund wird durch die umgebende Bebauung und die Straßenverkehrsflächen eingeschränkt. Der Schleusengraben und sein grüingeprägtes Ufer fungieren jedoch als nord-süd-gerichtete Landschaftsachse und besitzen wichtige Biotopverbundfunktionen und sind Ersatz für die ehemals vorhandene Billeverbindung. Andere Biotopverbundfunktionen sind im Plangebiet nicht gegeben.

Zusammenfassend ist zu erwähnen, dass nach bisherigem Kenntnisstand lediglich ein eingeschränktes Artenspektrum an weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten existiert. Geschützte Biotope oder Arten kommen nicht vor. Wichtig sind jedoch die Biotopverbundfunktionen, die der Schleusengraben und sein Ufer übernehmen. Insgesamt ist das Schutzgut Tiere und Pflanzen von geringer, im Bereich des Schleusengrabens einschließlich Ufersaum von mittlerer Bedeutung im Plangebiet.

4.2.5.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Überbauung der derzeit noch vorhandenen grüingeprägten Reststrukturen sind weitere Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen zu erwarten. Der B-Plan lässt eine 100 %ige Überbauung und Versiegelung der Flächen im Bereich des geplanten Fachmarktgebäudes zu, so dass von einem Verlust des vorhandenen Lebensraumpotenzials auszugehen ist. Als Störfaktor, insbesondere in Bezug auf die Avifauna, sind zudem auch die geplanten Höhen der baulichen Anlagen zwischen 21 und 35 m über NN zu werten.

Nach bisherigem Kenntnisstand liegt auf Grund der auch nach bestehendem Planrecht bereits möglichen hundertprozentigen Versiegelung durch den Bebauungsplan keine erhebliche nachteilige Verschlechterung von Umweltauswirkungen vor.

4.2.5.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aus Sicht des Fledermausschutzes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Fledermauspopulation oder -teilpopulation beeinträchtigt. Dies begründet sich einerseits im Fehlen einer ökologischen Bindung an das Plangebiet. Andererseits berührt die Planung lediglich in Teilbereichen ein nachgewiesenes Fledermausjagdhabitat. Die hier für Fledermäuse relevanten Strukturen (Gewässerkörper, Uferzone) bleiben erhalten. Der Bebauungsplan folgt damit dem Vermeidungsgebot nach § 19 (1) BNatSchG.

Zur Minderung der durch das Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind Begrünungsmaßnahmen, z.B. im Bereich des Ufersaums am Schleusengraben, denkbar. Diesbezügliche Möglichkeiten werden im Rahmen des freiraumplanerischen Wettbewerbs geprüft.

Aus Sicht des speziellen Artenschutzes ist generell eine positive Habitatentwicklung, insbesondere entlang des Schleusengrabens, wünschenswert. In anderen Bereichen des Plangebietes sind aufgrund des hohen Gefährdungsrisikos ausgelöst durch die starken verkehrlichen Belastungen das Vorkommen von Fledermäusen begünstigende Maßnahmen nicht sinnvoll.

4.2.6. Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

4.2.6.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist als Teil des Eingangsbereichs zum Bergedorfer Zentrum wahrnehmbar (vgl. Ziffer 3.4). Es ist insbesondere von der höher gelegenen Bergedorfer Straße (B 5) sowie vom CCB-Parkhaus aus einsehbar. Blickbeziehungen zum Plangebiet bestehen des Weiteren von der Schleusengrabenbrücke sowie von der Friedrichsbrücke aus.

Die bisherige Nutzung durch ein Autohaus und die dafür typischen Lager-/Werkstatthallen sowie Stellplatzflächen wurde entgegen den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen an der Bergedorfer Straße (Kerngebiet für einen Teilbereich sowie Flächen für den Gemeinbedarf) dieser Lage bisher aber nicht gerecht.

Als landschaftliche Elemente wirken im Plangebiet der Schleusengraben und sein prägender Baumbestand entlang des Ufers. Die landschaftlich übergeordnete Struktur wird von Östlicher Elbtalachse, Bille-Achse und den Landschaftsachsen des Bergedorfer Zentrums gebildet. Sie unterscheiden sich in ihrer Größe, ihren naturräumlichen Gegebenheiten und ihrer Nutzungsstruktur. Das B-Plangebiet liegt im Schnittpunkt der Oberen Bille-Achse, der Schleusengraben-Achse sowie der Bille-Achse. Ein Teil des Plangebietes (Bereich Schleusengraben) zählt zum Gewässerensemble Nr. 15 gemäß Landschaftsprogramm: Bergedorfer Billeufer mit Schlossgarten, Schillerufer und Schleusengraben. Insgesamt ist das gesamte Plangebiet im Landschaftsprogramm als Entwicklungsbereich Landschaftsbild eingestuft, mit dem Ziel der Wiederherstellung einer hohen Gestaltqualität, die ursprünglich vorhanden war und teilweise noch ablesbar ist.

Die Potenziale des Schleusengrabens und seines Ufers im Hinblick auf Landschaftsbildgestaltung werden derzeit nicht genutzt. Stattdessen bietet sich ein unattraktives Erscheinungsbild der anliegenden Gewerbeflächen durch eintönig versiegelte Flächen, ungeordnete Lager- und Stellplätze, sowie ungestaltete Gebäudefronten.

4.2.6.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Veränderungen des Stadtbildes sind im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Planung des Bebauungsplans Bergedorf 94 (CCB-Erweiterung) zu sehen. Die Erweiterung des Kerngebiets von Bergedorf kann als Initialzündung einer positiven stadtgestalterischen und landschaftsarchitektonischen Neudefinition der Räume und Funktionen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs dienen. Das aus dem Investorenwettbewerb hervorgegangene und differenzierte städtebauliche Konzept erfüllt diese Anforderungen an die Entwicklung des zentralen Bereichs Bergedorf indem es zum einen die Fassung des Straßenraums der Bergedorfer Straße und zum anderen eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Schleusengrabenufers einschließlich der Wegeverbindung zum ZOB vorschlägt.

Das Landschaftsbild wird sich insbesondere auch durch den geplanten bis zu 35 m hohen Werbeturm verändern. Eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich dadurch aber nicht, weil er den überwiegenden Teil der ermöglichten Bebauung nur um höchstens 10 m überragt.

4.2.6.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die o.g. positiven Aspekte des städtebaulichen Konzepts im Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen

Nutzung sowie zur Festsetzung der überbaubaren Flächen planungsrechtlich gesichert (vgl. Ziffer 5). Hier ist auch die Festsetzung des Kampdeichs als Straßenverkehrsfläche, die als Fuß- und Radwegeverbindung ausgebildet werden soll, zu erwähnen. Eine solche Gestaltung trägt dem übergeordneten Leitbild einer durchgängigen Fuß- bzw. Radwegeverbindung vom Bergedorfer Zentrum Richtung Vier- und Marschlande Rechnung.

Zusätzlich können sich Begrünungsmaßnahmen positiv auswirken, wie z.B. eine Grundstücksgrenzenbegrünung im Westen des Plangebiets. Besonders positiv in Bezug auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist eine naturnahe Ufergestaltung des Schleusengrabenufers.

Weitere detaillierte gestalterische Aufgaben werden im Rahmen des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs (vgl. Ziffer 3.3.4) sowie der hochbaulichen Detailplanung (Fasadengliederung) gelöst.

4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1. Bestandsbeschreibung

Die vorhandene Bausubstanz ist hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes nicht schutzwürdig. Andere schützenswerte Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.2.7.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen nicht.

4.2.7.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Minderung der Auswirkungen erforderlich.

4.2.8. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1. Bestandsbeschreibung

Der Kampdeich fungiert südlich der B 5 als Wegeverbindung. Zwischen dem Zentrum um den Bahnhofsvorplatz und den Stuhlrohrhallen wird diese Wegeverbindung durch die B5 unterbrochen. Südlich der Friedrichsbrücke wird die Wegeverbindung an der Westseite des Kampdeichs ebenfalls unterbrochen, weil die Grundstücknutzung der Stuhlrohrhallen bis an den Kampdeich herangeführt und eingezäunt ist.

Die Potenziale des Schleusengrabens und seines Ufers im Hinblick auf die Erholungsnutzung werden derzeit nicht genutzt. Es bestehen keine Freiräume mit besonderer Aufenthaltsqualität.

4.2.8.2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die gestalterische und funktionale Aufwertung des Schleusengrabenufers dient im Wesentlichen auch der Anbindung des Plangebiets an das Bergedorfer Zentrum sowie dem übergeordneten Leitbild der Entwicklung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung zu den Vier- und Marschlanden auf der Westseite des Schleusengrabens. Dadurch kann auch die Aufenthaltsqualität der Freiräume stark verbessert werden.

Alle weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bereits in den obigen Schutzgutbeurteilungen enthalten.

4.2.8.3. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Positiv in Bezug auf den Teilaspekt Erholungsvorsorge ist die Gestaltung des Kampdeichs als Fuß- und Radweg zu sehen, weil sie dem Leitbild einer durchgängigen Fuß- bzw. Radwegeverbindung vom Bergedorfer Zentrum Richtung Vier- und Marschlande Rechnung trägt. Im städtebaulichen Konzept ist außerdem eine Unterführung unter der B5 vorgesehen, so dass zukünftig eine Anbindung an das Bergedorfer Zentrum entsteht.

4.3. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

4.4. Zusammenfassung Umweltbericht

4.4.1. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben für keines der Schutzgüter erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem Geltungsbereich nicht zu erwarten.

4.4.2. Naturschutzfachliche Abwägung

Das Plangebiet ist bereits bebaut, bzw. auf Grundlage des bestehenden Baurechts vollständig bebaubar. Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Bergedorf 27 vom 27. Juni 1972 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237). Nach § 19 (4) BauNVO 1968 werden die Grundflächen von Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, was eine hundertprozentige Versiegelung nach bestehendem Planrecht ermöglicht.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet, weil nicht mehr Flächen versiegelbar sind als bisher versiegelt sind bzw. planungsrechtlich versiegelbar wären. Es sind daher keine weiteren Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

4.4.3. Kenntnis- und Prognoselücken

Kenntnislücken bestehen derzeit hinsichtlich des folgenden Punktes:

- exakte Daten zu Grundwasserflurabständen

Prognoseunsicherheiten bestehen nicht.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Art der Nutzung

Der Bezirk Bergedorf erlebte in den letzten 20 Jahren eine hohe Dynamik in der Stadtentwicklung durch Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen und durch großräumige Wohnungsbautätigkeit insbesondere in Neuallermöhe und beispielsweise am Reinbeker Redder. Damit verbunden ist eine nicht unerhebliche Bevölkerungszunahme. Demgegenüber hat sich die Einzelhandelslandschaft abgesehen von einzelnen Nahversorgungsprojekten und der Ansiedlung einiger Fachmärkte am Curslackner Neuer Deich nur wenig verändert. Gleichzeitig wurden in den benachbarten Zentren erhebliche Ausbaumaßnahmen durchgeführt. Vor diesem Hintergrund und angesichts der ersten Planungsideen für die Erweiterung des Bergedorfer Zentrums im Bereich des ZOB sollte ein Gutachten aufzeigen, welche marktseitigen Handlungsspielräume für eine Zentrumserweiterung im Bezirkszentrum Bergedorf prinzipiell bestanden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung,

„Bezirkszentrum Hamburg-Bergedorf – Standort- und Marktanalyse“, wurden 1998 vorgestellt. Nachdem sich durch die intensive Bürgerbeteiligung der Planungsprozess verzögert hatte, wurde diese Untersuchung 2001 durch eine „Gutachterliche Stellungnahme – Aktualisierung der Leistungs- und Marktdaten – Einzelhandel im B1-Zentrum Bergedorf-Lohbrügge“ fortgeschrieben. Während sich in den folgenden Jahren die Planungen für den Umbau des ZOB konkretisierten, veränderte sich die Einzelhandelslandschaft im Bezirkszentrum erneut durch Geschäftsaufgabe großflächiger Magnetbetriebe im Bereich Mohnhof sowie durch eine Weiterentwicklung der Wettbewerbsstandorte im Umland.

Entsprechend der politischen Beschlusslagen im Bezirk Bergedorf stand 2004 fest, dass zur Aufwertung des Bahnhofs- und ZOB-Bereichs das vorhandene Shopping-Center City-Center-Bergedorf (CCB) um rund 6.500 m² Verkaufsfläche erweitert und südlich der B 5 mit einem Fachmarktzentrum mit einem SB-Warenhaus und einem Elektronikfachmarkt mit insgesamt rd. 8.500 m² Verkaufsfläche die Erweiterung des Zentrums ergänzt werden sollte. Gleichzeitig plante ein Shopping-Center-Betreiber ein Einkaufszentrum mit ca. 23.000 m² Verkaufsfläche am Mohnhof südlich der B 5 zu realisieren. Die Freie und Hansestadt Hamburg beauftragte die GMA Ludwigsburg (kurz: GMA) zur Prüfung der Verträglichkeit dieser beiden Projekte. Das 2004 erstellte Gutachten „Die innerstädtische Haupteinkaufslage des Bezirks Hamburg-Bergedorf als Standort für zwei Shopping-Center“ ergab, dass nur eines der beiden geplanten Projekte für den Standort Bergedorf verträglich ist und dass für die Entwicklung von Bergedorf ein Verkaufsflächenzuwachs von bis zu 24.000 m² vertretbar ist. Dieses Gutachten enthält die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die B-Plan-Verfahren Bergedorf 94 und 97.

Verkaufsflächen

Das Bezirkszentrum Bergedorf hat in den letzten Jahren einen erheblichen Verlust in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung erfahren müssen. In dem GMA-Gutachten wurde festgestellt, dass in Bergedorf erhebliche Sortimentslücken beispielsweise bei Elektrowaren (Kaufkraftbindung 50-55%) bestehen. Auch die Kaufkraftbindung bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt mit etwa 75-80% deutlich niedriger als bei vergleichbaren Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Hier sind insbesondere Kaufkraftabflüsse nach Wentorf und Oststeinbek zu erwähnen. Weiterer Nachholbedarf besteht bei den Sortimenten Bücher / Schreib- und Spielwaren (Fehlen einer leistungsfähigen größeren Buchhandlung), Textil- und Schuhsektor (Fehlen der Bereiche Junge Mode, Retailmarken vor dem Hintergrund des Bergedorfer Bevölkerungswachstums), Haushaltswaren und Glas/Porzellan/Keramik.

Der bis 2010 in dem GMA-Gutachten für den gesamten Bezirk Bergedorf prognostizierte Verkaufsflächenbedarf von maximal 24.000 m² ist erforderlich, um vor allem das Bezirkszentrum zu stärken. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Vermeidung weiterer Einschränkungen der Versorgungsfunktion Bergedorfs durch Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort, ist es erforderlich, Kaufkraftabflüsse aus Bergedorf zu verringern sowie den Kaufkraftzufluss aus dem Umland zu steigern.

Mit der Festsetzung von Kerngebiet werden die bestehenden Kerngebietsnutzungen räumlich und funktional erweitert und das Zentrum Bergedorfs gestärkt und ergänzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht bereits eine konkrete Entwicklungsabsicht zur Ansiedlung von zentralen großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Magnetbetriebe. Solche großflächigen Einzelhandelsnutzungen können mit der erforderlichen Erschließung im bestehenden Zentrum nicht untergebracht werden. Durch die Erweiterung des Kerngebiets kann eine Attraktivitätssteigerung im Bergedorfer Zentrum erreicht werden. Dadurch wird die Bedeutung Bergedorfs als Bezirkszentrum gestärkt und die Versorgung der Bevölkerung im angrenzenden Umland sichergestellt. Dieses Planungsziel entspricht auch dem städtebaulichen Konzept, das aus dem Investorenwettbewerb zur Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes Bergedorf (vgl. Ziffer 3.3.3) hervorgegangen ist.

Durch das festgesetzte Kerngebiet wird die gewünschte Magnetwirkung erreicht, die hinsichtlich der positiven Bevölkerungsentwicklung Bergedorfs auch Neubürger (insbesondere aus Allermöhe) an Bergedorf binden kann. Die Größenordnung des festgesetzten Kern-

gebiets und der dort realisierten Verkaufsflächen ist dem gesamten Bergedorfer Zentrum untergeordnet. Im Bebauungsplan Bergedorf 97 ist eine Geschossfläche von 16.200 m² bzw. 1.300 m² festgesetzt. Im Bereich der maximalen Geschossfläche von 16.200 m² soll Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von etwa 9.900 m² realisiert werden. Im Bebauungsplan Bergedorf 94 soll eine Fläche von ca. 7.300 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Die Stadt Hamburg hat mit dem Grundeigentümer der Flächen, die als Kerngebiet festgesetzt sind, einen Grundstückskaufvertrag geschlossen. In dem Grundstückskaufvertrag wird die Obergrenze der Verkaufsfläche festgeschrieben. Abweichungen bedürfen einer Änderung des Vertrages. Die Verpflichtungen sind an den Rechtsnachfolger zu übertragen.

Das Gleichgewicht zwischen den bestehenden Bergedorfer Kerngebieten und den Kerngebietserweiterungen im Hinblick auf deren Zentralität wird erhalten. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung von Kerngebiet die städtebaulich erforderliche Nutzungsflexibilität sichergestellt. Somit, aber auch durch die zentrale Lage in Bahnhofsnähe und durch die vorgesehene fußläufige Anbindung entlang des Schleusengrabens mit seiner Erlebnisqualität wird sichergestellt, dass südlich der Bergedorfer Straße kein eigenständiger Einzelhandelskern entsteht. Vielmehr wird das bestehende Zentrum lediglich erweitert, so dass die Bedeutung des bestehenden Einzelhandels in dem städtebaulich attraktiven Umfeld der Fußgängerzone Bergedorfs und anderer Bereiche in Bergedorf mit hoher Aufenthaltsqualität auch weiterhin erhalten bzw. entwickelt werden kann. Zwischen den beiden Polen Bahnhof und Fußgängerzone wird so eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Im Osten von Bergedorf ergibt sich aus Leerständen nach GMA-Gutachten ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von etwa 11.600 m². Zusammen ergäbe das einen Verkaufsflächenzuwachs für das Bergedorfer Zentrum von knapp 29.000 m² Verkaufsfläche. Damit wird der im Gutachten empfohlene Verkaufsflächenbedarf von maximal 24.000 m² um etwa 5.000 m² überschritten. Da nicht davon auszugehen ist, dass alle leer stehenden oder zwischengenutzten Flächen wieder an den Markt gehen und eine angemessen hochwertige Nutzung sich nur über die Jahre realisieren lassen wird, wird davon ausgegangen, dass die eher theoretische Überschreitung der im Gutachten empfohlen Obergrenze für den Standort Bergedorf und für die Entwicklung des Bezirks Bergedorf verträglich ist. Diese Abwägung stellt kein Präjudiz für eine gewünschte Stärkung des Bereichs Mohnhof durch Reaktivierung der vorhandenen zum Teil leer stehenden und zum Teil zwischengenutzten Verkaufsflächen dar.

Kerngebiet wird auch unter den planungsrechtlich ermöglichten Arkaden im Osten des Plangebiets festgesetzt. Damit kann eine funktionale Verknüpfung der Innenräume des Gebäudes und der privat genutzten Außenbereiche erfolgen. Im Bereich Kampdeich/Stuhrohrstraße wird die nördliche Eckabschrägung als Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt (vgl. Ziffer 5.5). Diese Fläche wird in Orientierung an der Gebäudeflucht am Kampdeich daher als Kerngebiet festgesetzt.

Der Anteil der Geschossfläche von Läden darf in dem Kerngebiet mit der festgesetzten zulässigen Geschossfläche von 16.200 qm insgesamt 7 vom Hundert der festgesetzten zulässigen Geschossfläche von 16.200 qm nicht überschreiten. Der Anteil der Geschossfläche von Läden darf in dem mit "(C)" bezeichneten Kerngebiet insgesamt 15 vom Hundert der festgesetzten zulässigen Geschossfläche von 1.300 qm nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 2).

Kleinteiliger Facheinzelhandel (Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 700 m²) soll sich eher im Bereich des historisch gewachsenen Zentrums mit seinen kleinteiligeren Siedlungsstrukturen nördlich der Bergedorfer Straße ansiedeln. Daher werden durch die Festsetzung innerhalb des Geltungsbereichs hauptsächlich ausreichende Entwicklungspotenziale für großflächige Einzelhandelsbetriebe (Magnetbetriebe) bzw. für die beabsichtigte religiöse Nutzung vorgehalten. Der Anteil der nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird daher in den jeweiligen Kerngebieten begrenzt. In dem mit "(C)" bezeichneten Bereich des

Kerngebiets sollen Läden im untergeordneten Maße als ergänzende Nutzungen der Religionsgemeinschaft (Frisör, Buchhandlung) zugelassen werden. In der gängigen Rechtsprechung wird die Grenze zur Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 700 m² vermutet.

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkungen des Bebauungsplans hat der Erhalt der Bedeutung der traditionellen Einkaufslage Alte Holstenstraße/Sachsente (Fußgängerzone) Relevanz. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe kann einen Umsatzrückgang bei bestehenden Betrieben von mehr als 10 % bedeuten. In diesen Fällen wird eine betriebliche Neuorientierung erforderlich, indem eine Abgrenzung gegenüber anderen Anbietern erfolgt. Die angesprochene Umsatzumverteilung ist teilweise auch auf den begrenzt attraktiven Bestand zurückzuführen. Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Einzelhandelsansiedlungen wird insbesondere das Stadtteilzentrum Lohbrügge zunächst einen starken Bedeutungsverlust erleben. Die Handelstätigkeit wird sich langfristig gemäß GMA-Gutachten auf reine Nahversorgung beschränken. Dennoch besteht auch dort die Chance, einen Gegenpol zu den Neuansiedlungen in Bergedorf zu schaffen. Vor dem Hintergrund der Angebotsstrukturen im Bereich Sachsente mit einem relativ hohen Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte, den wirtschaftlichen Wechselwirkungen zwischen CCB-Erweiterung und Fußgängerzone und der positiven Bevölkerungsentwicklung in Bergedorf, ist trotz zum Teil erheblicher Umverteilungen zu erwarten, dass die Bergedorfer Innenstadt ihren attraktiven traditionellen belebten Charakter bewahrt und im Zusammenwirken mit den Planungen der Bebauungspläne Bergedorf 94 und Bergedorf 97 zur Gesamtattraktivität des Einzelhandelsstandortes Bergedorf beiträgt.

Die Auswirkungen auf die Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren im Hinblick auf Güter des täglichen Bedarfs sind relativ niedrig, weil die Umverteilung teilweise gegenüber gleichartigen Betriebstypen (z.B. SB-Warenhaus) erfolgen wird. Zum anderen Teil werden sich die Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, so dass von einer erheblichen Schädigung von Nahversorgungsstrukturen nicht auszugehen ist.

Durch den Bebauungsplan entstehen keine unzumutbaren Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen oder eine Beeinträchtigung der Entwicklungsziele umliegender Kommunen. Je nach Warenauswahl gibt es unterschiedliche Effekte. Zum Beispiel kann im Lebensmittelsektor ein Rückholen von originärer Bergedorfer Kaufkraft aus Wentorf erwartet werden. Auch gegenüber der Hamburger City bzw. dem Bezirksentlastungszentrum Billstedt wird originäre Bergedorfer Kaufkraft zurückgewonnen. Leistungsfähige großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überregionaler Bekanntheit können in den zentralen Orten in Schleswig-Holstein zu Umsatzverlusten um 6 bis 12 % des Bestands führen (z.B. Elektrofachmarkt). Bei Umsatzverlusten über 10 % werden Umorientierungen betroffener klein- und mittelflächiger Betriebe erforderlich. Unter der Berücksichtigung des überwiegenden öffentlichen Belangs der Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion eines Bezirkszentrums wurden verbleibende Beeinträchtigungen einzelner privater Belange durch Umsatzverluste im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet. Im Rahmen der Abwägung wurde auch die grundsätzlich positive Bevölkerungsentwicklung in Bergedorf und in den umliegenden Kommunen berücksichtigt. Weiterhin ist zu beachten, dass ein funktionierendes Bezirkszentrum insbesondere auch der Versorgung der umliegenden Kommunen zu Gute kommt. Die Vorhaben in den beiden Bebauungsplänen Bergedorf 94 und 97 wurden im Rahmen des Leitprojekts der Metropolregion Hamburg "Interkommunale Abstimmung über Einzelhandelsvorhaben im Raum Reinbek–Bergedorf" vorgestellt.

Letztlich wurde im Hinblick auf umliegende Zentren Folgendes in der Abwägung berücksichtigt: Nach bestehendem Planrecht kann bereits ein Großteil des Plangebiets für großflächigen Einzelhandel genutzt werden (Kerngebiet und Gewerbegebiet nach BauNVO 1977).

Diese Fläche wird mit dem Bebauungsplan Bergedorf 97 lediglich um etwa einen halben Hektar erweitert. Diese Größenordnung bewegt sich unterhalb der Schwelle für das Erfordernis einer Flächennutzungsplanänderung.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) werden ausgeschlossen. In dem mit "(C)" bezeichneten Kerngebiet sind nur Anlagen für kirchliche Zwecke und Läden, z.B. Einzelhandelsbetriebe und Frisöre zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

Städtebauliche Zielsetzung ist es, Bergedorf als Einzelhandelsstandort zu stärken. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zum Einzelhandel auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verkaufsflächenverdrängung führen und damit die gewünschte Stärkung des Bergedorfer Einzelhandels gefährden. Durch den Ausschluss der o.g. Vergnügungsstätten wird eine Einschränkung der Breite des Warenangebots vermieden. Der Gebietscharakter wird in seiner Nutzungsvielfalt und -qualität erhalten. Zudem wird eine Beeinträchtigung der angestrebten gestalterischen Attraktivität des Kerngebiets durch o.g. Nutzungen vermieden. Mit dem Ausschluss von Tankstellen sollen die mit diesen Nutzungen einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt im Auftaktbereich Bergedorfs vermieden werden. Tankstellen können außerdem zu verkehrlichen Problemen in den stark beanspruchten Straßen "Bergedorfer Straße" (Busbucht) und Stuhrohrstraße führen und vor allem nachts mit erheblichen lärmtechnischen Störpotentialen verbunden sein.

In dem mit "(C)" bezeichneten Kerngebiet soll ein besonderes (Kirchen-)Gebäude entstehen (hier als konkrete Planungsabsicht einer Moschee), um in Nachbarschaft der aufzuwertenden Schleusengrabenachse ein städtebauliches Zeichen an der Einmündung der Stuhrohrstraße zu setzen. Die Planungsabsicht bildet sich auch in der hier ermöglichten größeren Höhenentwicklung ab (vgl. Ziffer 5.2). Zudem wird damit den von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernissen für Gottesdienste und Seelsorge Rechnung getragen. Läden werden in diesem Bereich zugelassen, um Nutzungen, die den Kirchenbetrieb ergänzen sollen, (z.B. Buchhandlung, Frisör) zu ermöglichen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine fast vollständige Überbauung des Grundstücks, um den Kerngebietsnutzungen ausreichend Gestaltungsspielräume für die Planung zu eröffnen. Also endet die Baugrenze fast überall an der planungsrechtlich in Aussicht genommenen Grenze zwischen öffentlichem und privatem Grund. Ausnahme ist hierbei die nördliche Arkade (vgl. Ziffern 5.3 und 5.5). Von der westlichen Grundstücksgrenze wird ein Mindestabstand der Baugrenze von 7 m eingehalten, um im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt zu dem Flurstück 3849 Fläche für Anlieferungsmöglichkeiten auf privatem Grund vorzuhalten und die erforderliche Feuerwehrumfahrt um das Gebäude auch planungsrechtlich zu sichern.

Die Baugrenze für das Hauptgebäude entlang des Kampdeichs nimmt die westliche Begrenzung des geplanten Fußgänger- und Radfahrertunnels auf und vermittelt zu der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gebäudeflucht der Stuhrohrhallen. An die Stuhrohrstraße kann herangebaut werden. An der Bergedorfer Straße wird der Bogen der Baugrenze an dem Verlauf der Bergedorfer Straße orientiert und fasst so den geplanten Straßenraum für den Verkehr.

Im Kerngebiet werden als Maß der baulichen Nutzung eine maximale Grundflächenzahl von 1,0 entsprechend der Obergrenze der BauNVO 1990 sowie eine maximale Geschossfläche von 16.200 m² bzw. 1.300 m² festgesetzt. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der innerstädtischen Lage Rechnung getragen und eine vollständige Überbauung des Grundstücks bzw. Versiegelung durch erforderliche private Grundstückszufahrten ermöglicht.

Die maximale Geschossfläche ermöglicht in Anlehnung an die Fläche der festgesetzten Baugrenzen zusammen mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in zwei hohen Geschossen. Eine ausreichende Geschosshöhe für die Einzelhandelsnutzungen soll eine ansprechende Gestaltung und Außenwirkung sicherstellen und so eine erdrückende Wirkung (insbesondere am Kampdeich) vermeiden. Im mit "(C)" bezeichneten Bereich ermöglicht die festgesetzte Geschossfläche eine kleinteiligere Grundrissplanung, welche für die Kirche/Moschee auf Grund der angedachten ergänzenden Nutzungen erforderlich ist.

Im Kerngebiet sind im ersten Geschoss in dem mit "(B)" bezeichneten Bereich nur Garagen zulässig. Ab dem dritten Geschoss sind nur Garagengeschosse und Parkdecks zulässig. Garagengeschosse und Parkdecks sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 25 m über Normalnull als Höchstmaß darf für Technikräume, Treppenhäuser / Fahrstuhlschächte, Oberlichter und Dachaufbauten auf einer Fläche von höchstens 900 m² um bis zu 3 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Die notwendigen Stellplätze und Garagen müssen auf privaten Flächen nachgewiesen werden (vgl. Ziffer 5.5). Die Stellplätze sollen über den Verkaufsgeschossen in Garagengeschossen angeordnet werden. Weitere Garagen, die auch der Anlieferung dienen können, werden in dem mit "(B)" bezeichneten Bereich verkehrsgünstig und dem Blick entzogen angeordnet (vgl. Ziffer 5.5). Mit der Festsetzung wird der ruhende Verkehr begünstigt, indem für das sonst anders genutzte Gebäude die Garagengeschosse und Parkdecks auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und also auch auf die zulässige maximale Geschossfläche gemäß § 21a Absatz 4 BauNVO einschließlich ihrer Zufahrten (Rampen) nicht anzurechnen sind. Gleiches gilt für den Anlieferungsbereich.

Um auch die Höhenentwicklung von Geschossen, insbesondere der nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnenden Garagengeschosse, zu begrenzen, wird eine Gebäudehöhe von 25 m über NN, als Höchstmaß, festgesetzt. Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe von 25 m über NN für den überwiegenden Teil des Kerngebiets entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 21,5 m über der geplanten Geländeoberfläche. Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht eine Höhenentwicklung, die den Straßenraum der Bergedorfer Straße adäquat einfasst und als Gegenüber der baulichen Entwicklung nördlich der Bergedorfer Straße (CCB-Erweiterung) mit einer ähnlichen Höhenentwicklung die Eingangssituation in das Zentrum Bergedorfs bildet. Die Höhenentwicklung der CCB-Erweiterung wird aus der bis zu viergeschossigen Wohnbebauung um den Bahnhofsvorplatz abgeleitet. Zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung ist im Bebauungsplan die geplante Geländeoberfläche von etwa 3,5 m über NN gekennzeichnet. Die Geländehöhen in dem Geltungsbereich werden auf 3,5 m über NN oder höher aufgehöhht. Dies wird auch durch die o.g. Kennzeichnung in der Planzeichnung verdeutlicht.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhe von 25 m für Technikräume, Treppenhäuser/Fahrstuhlschächte, Oberlichter und Dachaufbauten trägt dem Erfordernis Rechnung, für die Differenzierung der Hochbauplanung erforderliche Gestaltungsspielräume offen zu halten. Die Fläche auf der solche Überschreitungen möglich sind wird begrenzt, um eine Überprägung der beabsichtigten Höhenentwicklung durch Aufbauten zu vermeiden.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs soll die Ecksituation im Übergang zu den historischen Stuhlrohrhallen (vgl. Ziffer 3.4) städtebaulich betont werden. Daher ist dort innerhalb eines Quadrats mit 20 m Seitenlänge eine größere Gebäudehöhe von 27 m über NN möglich.

Zur mit "(A)" bezeichneten überbaubaren Fläche und zur Höhe baulicher Anlagen vgl. Ziffer 5.4.

5.3. Arkaden

An der Nord- und Ostseite der überbaubaren Flächen werden angrenzend in den öffentlichen Raum Arkaden in einer Breite von 5 m und einer lichten Höhe von mindestens 4 m ermöglicht, um die Aufenthaltsqualität im Freiraum durch einen Witterungsschutz zu erhöhen. Mit der festgesetzten lichten Höhe wird eine großzügig wirkende Raumbildung unterhalb der Arkade gewährleistet. Die festgesetzte Baugrenze hält eine solche Entwicklung offen, weil die wesentlichen Funktionen des öffentlichen Raums auch ohne Arkaden vorhanden sind.

Entlang des Kampdeichs stellt die festgesetzte Arkade zusammen mit der Baugrenze für das Hauptgebäude sicher, dass die Wegebeziehung aus dem Fußgänger- und Radfahrertunnel nicht gegen das Gebäude führt (vgl. Ziffer 5.5). Weil die Fassade des Hauptgebäudes die Flucht der südlich angrenzenden Stuhrohrhallen aufnehmen soll, geht im Südosten des Plangebiets ein Teil der Arkade über das Flurstück des Kampdeichs hinaus (vgl. Ziffer 5.8). Dieser Bereich ist entsprechend der zukünftigen Entwicklungsabsicht als Kerngebiet festgesetzt. Die Arkade endet etwa im Bereich der mit einer maximalen Gebäudehöhe von 27 m festgesetzten Fläche. Ab diesem Punkt ist eine Arkade nicht mehr möglich, weil eine Zufahrt parallel zu einem im Kampdeich verlegten Mischwassersiel freigehalten werden muss und das Siel in diesem Bereich nach Südwesten abknickt.

Entlang der Bergedorfer Straße überragen die Arkaden die öffentliche Straßenverkehrsfläche (vgl. Ziffer 5.5).

5.4. Gestalterische Anforderungen

Im Bereich einer Eckbetonung im nordöstlichen Teil der überbaubaren Fläche wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, eine Werbeanlage anzubringen, die nur der Bezeichnung des Gebäudes dient, aber nicht der Anpreisung von Dienstleistungen bestimmter Betriebe. Mit dieser gestalterischen Anforderung wird das städtebauliche Ziel erreicht, die Erweiterung des bestehenden CCB-Gebäudes und somit den Zusammenhang zum zentralen Bereich Bergedorf über die Bergedorfer Straße hinweg durch Namensgebung zu verdeutlichen (vgl. Ziffer 5.1). Um die nötige Signalwirkung zu erreichen, kann für diesen Bereich die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 35 m über NN vorgesehen werden. Zudem werden für die Werbeanlagen der im Geltungsbereich anzusiedelnden Betriebe weitgehende gestalterische Anforderungen formuliert:

Im Kerngebiet sind Werbeanlagen nur von im Kerngebiet ansässigen Betrieben zulässig. Entlang der Bergedorfer Straße ist großformatige Werbung unzulässig. Entlang des Kampdeichs ist großformatige Werbung nur oberhalb einer Höhe von 16,5 m über NN und unterhalb einer Höhe von 25 m über NN sowie nur auf einer Länge von 30 vom Hundert der gesamten Fassadenlänge zulässig. Ausnahmsweise kann großformatige Werbung innerhalb der mit "(A)" bezeichneten überbaubaren Fläche und wenn sie sich oberhalb einer Höhe von 25 m über NN befindet zugelassen werden, wenn sie der Bezeichnung des Gebäudes dient. Im Kerngebiet ist kleinformatige Werbung nur unter Arkaden zulässig. Im Kerngebiet darf großformatige Werbung in ihrer Höhe eine Größe von jeweils 3 m und kleinformatige Werbung in ihrer Höhe eine Größe von jeweils 1 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 4).

Eine gestalterisch attraktive Fassadenabwicklung soll durch Ladenzeilen (und dazugehörige Werbung) unterhalb der Arkaden (kleinformatige Werbung) und durch die Vermeidung von kleinformatiger Werbung im Bereich der beiden Parkgeschosse erreicht werden. Die Parkgeschosse sind für Werbung des großflächigen Einzelhandels (großformatige Werbung nur oberhalb einer Höhe von 16,5 m über NN) reserviert. Damit wird in den Parkgeschossen ein ruhiger Fassadenrhythmus entstehen, der einen spannungsreichen Gegenpol zu der belebten Ladenzone in den unteren beiden Vollgeschossen bildet.

Die Seite zur Bergedorfer Straße wird von großformatiger Werbung freigehalten, weil diese Gebäudeseite den Eingang zum zentralen Bereich Bergedorf einrahmt und somit einen öffentlichen repräsentativen Charakter hat, der nicht durch großformatige Werbung überprägt werden soll. Entlang des Kampdeichs wird die Anordnung von großformatiger Werbung auf

ein Maß von 30 vom Hundert der gesamten Fassadenlänge beschränkt, um die auch hier den öffentlichen Raum wirkende Fassadengestaltung nicht durch großformatige Werbung zu überprägen. Ein gewisser Anteil an großformatiger Werbung ist jedoch auf dieser Gebäudeseite zur Repräsentierung des großflächigen Einzelhandels erforderlich. Weiterhin wird die Höhe der einzelnen groß- und kleinformatischen Werbung begrenzt, um die Fassadengestaltung insgesamt nicht durch Werbung zu überprägen. Letztlich sind mit Ausnahme der mit "(A)" bezeichneten Fläche Werbeanlagen nur von im Kerngebiet ansässigen Betrieben zulässig, weil der Charakter eines innerstädtischen Einkaufsbereichs mit Läden auch nach außen hin ablesbar sein soll.

5.5. Straßenverkehrsflächen

Die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche "Bergedorfer Straße" wird im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs bis zur Straßenmitte planungsrechtlich gesichert. Der Fußgänger- und Radfahrer-tunnel wird zur Vormerkung der geplanten Wegebeziehung zur CCB-Erweiterung und zum Bahnhofsvorplatz in den Geltungsbereich einbezogen. In diesem nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird auch die nördliche Flucht des Brückenbauwerks Schleusengrabenbrücke in den Geltungsbereich einbezogen.

Südlich des bestehenden Flurstücks "Bergedorfer Straße" wird die im Rahmen der Verkehrsplanung zum zentralen Bereich Bergedorf vorgesehene Busbucht, ein Fuß- und Radweg sowie die für den Zugang vom Fußgänger- und Radfahrer-tunnel (Kampdeich) zur Bergedorfer Straße auf Grund des Geländeanstiegs nach Westen erforderlichen Treppen und Rampen mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Weil die erforderlichen Treppen und Rampen auch unterhalb der Arkaden verlaufen können, wird die Fläche unterhalb der Arkaden insgesamt als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Sollte im Rahmen der Detailplanung nicht die gesamte Fläche benötigt werden, kann hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückgeblieben werden. Diese festgesetzte öffentliche Fläche stellt auch einen Zugang für Hamburg zu dem Brücken- bzw. Rampenbauwerk der Schleusengrabenbrücke sicher. Die Kurvenradien der Busbucht machen es erforderlich, im westlichen Abschnitt der Busbucht, einen Teil des Flurstücks 5868 in Anspruch zu nehmen. Dieser Teil wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Am westlichen Ende der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche (außerhalb des Geltungsbereichs) ist zusätzlich zu dem Fußgänger- und Radfahrer-tunnel eine lichtsignalgeregelte ebenerdige Querung der Bergedorfer Straße geplant.

Der Kampdeich wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiermit wird entsprechend der großräumlichen Entwicklungsziele die Wegebeziehung CCB-Erweiterung (außerhalb des Geltungsbereichs) – Fußgänger- und Radfahrer-tunnel – Kampdeich gesichert (vgl. Ziffer 3.3.5). Der Kampdeich soll als Geh- und Radweg gestaltet werden.

Im Bebauungsplan ist die mögliche Lage des Fußgänger- und Radfahrer-tunnels im öffentlichen Grund m als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Die Lage ist nach Westen durch die Höhe der Straßenrampe zur Schleusengrabenbrücke einerseits und durch die erforderliche Mindestdurchgangshöhe im Fußgänger- und Radfahrer-tunnel andererseits begrenzt. Nach Osten wird die Lage ggf. durch hochbau- bzw. wasserbauliche Anforderungen des Widerlagers der Schleusengrabenbrücke begrenzt. Dieses wird im Laufe der Planung des Fußgänger- und Radfahrer-tunnels geprüft. Die Schleusengrabenbrücke wird im Osten bis zu ihrer Mitte und im Westen bis zur Grenze des Flurstücks 477 bestandsgemäß als Brücke festgesetzt.

Die Stuhlröhrrstraße wird bis zu ihrer Mitte bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um eine Wendemöglichkeit in der Stuhlröhrrstraße im Südwesten des Plangebiets zu ermöglichen, wird das Flurstück 3849 in einer Tiefe bis zu 11 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche in Anspruch genommen. Östlich und südlich dieser Kehre sollen die Oberflächen der Verkehrsflächen, z.B. im Rahmen des freiraumplanerischen Wettbewerbs, neu gestaltet werden (vgl. Ziffer 3.3.4). Der Bereich östlich des Wendehammers dient nur der Erschließung des Geltungsbereichs und des Flurstücks der Stuhlröhrrhallen.

Wendemöglichkeiten müssen auf diesen Flurstücken auf Privatgrund vorgesehen werden. Die nördliche Eckabschrägung Stuhlrrohrstraße/Kampdeich ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht mehr erforderlich, weil nach Norden keine Fahrzeuge mehr regelmäßig abbiegen. Wo in diesem Bereich keine Arkade mehr festgesetzt ist, wird die Straßenverkehrsfläche bis an die Baugrenze herangeführt.

Notwendige Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel sowie die Anlieferungsbereiche sollen verkehrsgünstig und städtebaulich geeignet in Garagengeschoßen und auf Parkdecks untergebracht werden. Möglich sind im Geltungsbereich etwa 600 Stellplätze. Im städtebaulichen Konzept (Investorenwettbewerb, vgl. Ziffer 3.3.3) sind etwa 240 Stellplätze als notwendige Stellplätze eines Fachmarktes und eines SB-Warenhauses geplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können auch die notwendigen Stellplätze aus der CCB-Erweiterung (außerhalb des Geltungsbereichs, etwa 265 notwendige Stellplätze) nachgewiesen werden. Die verbleibenden etwa 95 Stellplätze stehen als zusätzliche Stellplätze im Zentrum zur Verfügung und dienen somit auch dem städtebaulichen Ziel der Attraktivitätssteigerung des Zentrums. Der endgültige Nachweis der notwendigen Stellplätze bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Der Anlieferungsbereich wird ebenfalls als Garage festgesetzt, weil er durch seine schallgeschützte Ausführung (vgl. § 2 Nummer 7) und die Lage im Gebäude im Sinne einer Garage nach § 21a Absatz 4 Nummer 3 begünstigt werden soll. Mit der Festlegung der Lage und der Begünstigung im Hinblick auf die anzurechnende Geschossfläche wird sichergestellt, dass Lieferfahrzeuge auf dem privaten Grundstück abgestellt werden und damit dem Blick entzogen sind. Ein Aufenthalt von Lieferfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum wird damit nicht erforderlich, was sich günstig auf die Lärmsituation und auf das Stadt- und Landschaftsbild (Nähe Kampdeich) auswirkt. In verkehrstechnischen und -planerischen Untersuchungen (vgl. Ziffer 3.3.7) wurde die Funktionsfähigkeit der Stuhlrrohrstraße nachgewiesen und der Knotenpunkt Stuhlrrohrstraße und Weidenbaumsweg neu bemessen. Unter diesen Voraussetzungen ist die Erschließung der mit dem Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen gesichert.

5.6. Lärmschutz

Im Bezug auf den Gewerbelärm erfolgte eine vorweggenommene immissionsschutzrechtliche Beurteilung des im Investorenwettbewerb (vgl. Ziffer 3.3.3) konkret geplanten Vorhabens (SB-Warenhaus und Elektrofachmarkt) nach TA Lärm (Ziffer 3.3.6.). Dabei wurden auch die gemäß Bebauungsplan planungsrechtlich grundsätzlich möglichen Entwicklungsvarianten des Geltungsbereichs berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgte auf Basis einer rechnerischen Immissionsprognose. Als maßgebliche Schallquellen wurden die offenen Garagengeschosse und das Parkdeck, eine offene Anlieferung auf der Südseite und eine offene Anlieferung an der Westseite sowie die offenen Zufahrtsrampen zu den Parkmöglichkeiten berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass die Parkdecks nur von 6 bis 22 Uhr genutzt werden. Nächtliche Anlieferungen wurden mit 3 LKW berücksichtigt. Weiterhin wurde der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Straßen berücksichtigt.

Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass sich bei einer solchen Nutzung erhebliche Überschreitungen der Lärmrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten östlich des Schleusengrabens (Kerngebiet nördlich Dietrich-Schreyge-Straße und reines Wohngebiet südlich Dietrich-Schreyge-Straße) ergeben würden. So werden im Bereich südlich Dietrich-Schreyge-Straße (reines Wohngebiet) Tagwerte von 58-61 dB(A) (Richtwert nach TA Lärm: 50 dB(A)) sowie Nachtwerte von 51-54 dB(A) (Richtwert nach TA Lärm: 35 dB(A)) je nach Geschoss erreicht.

An der Kerngebietenutzung nördlich der Dietrich-Schreyge-Straße werden Tagwerte von 57-62 dB(A) (Richtwert nach TA Lärm: 60 dB(A)) und Nachtwerte zwischen 51-57 dB(A) verursacht (Richtwert nach TA Lärm: 45 dB(A)).

Auch an der westlich angrenzenden Gemeinbedarfsnutzung (Postamt) werden Richtwertüberschreitungen mit Tagwerten bis zu 69 dB(A) verursacht (Richtwert nach TA Lärm: 65 dB(A)). In der Nacht werden Werte bis zu 66 dB(A) erreicht (Richtwert nach TA Lärm: 50 dB(A)).

Ursächlich für diese Lärmbelastung sind im Wesentlichen die offenen Stellplatzflächen in den oberen Geschossen und die offenen Anlieferungen. Daher wird festgesetzt:

Anlieferungsgebiete, Stellplatzgebiete und Zufahrten zu Stellplätzen sind so auszuführen (z.B. Einhausung, Verkleidung der Räume mit schallabsorbierenden Materialien, Schließung oder Teil-Schließung von Fassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen), dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt ist (vgl. § 2 Nummer 7).

Auch bei Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen verbleiben noch kurzzeitige Überschreitungen des Spitzenpegels der TA Lärm nachts um bis zu 15 dB(A) an den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Ursache sind evtl. Lkw-Fahrten zur Anlieferungszone des Unterhaltungselektronik-Marktes, die direkt an den beiden bestehenden Bürogebäuden vorbeifahren. Am Ende der Anfahrt vor der Anlieferungszone wird die Entlüftung der Bremsen betätigt. Im Rahmen der Abwägung ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Hauptnutzung der Bürogebäude tags erfolgt und Betriebswohnungen (die auf eine Nachtnutzung angewiesen wären) in der westlich angrenzenden Nachbarschaft planungsrechtlich nicht allgemein zulässig sind. Zudem wurde in die Abwägung eingestellt, dass es sich bei der Überschreitung der Spitzenpegel nicht um Dauergeräusche sondern um zeitlich und quantitativ sehr begrenzte Ereignisse handelt (3 LKW pro Nacht), so dass eine erhebliche Gefährdung von gesunden Arbeitsverhältnissen durch die Realisierung nicht zu befürchten ist. Die kurzzeitigen verbleibenden nächtlichen Beeinträchtigungen privater Belange wurden im Rahmen der Abwägung zu Gunsten des öffentlichen Belanges der Ansiedlung des für die Entwicklung des zentralen Bereichs Bergedorfs erforderlichen Magnetbetriebes als hinnehmbar bewertet.

Der detaillierte Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen im Geltungsbereich im Zusammenhang mit den in Lärmuntersuchungen ermittelten Lärmbelastungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vgl. Ziffer 3.3.6) werden im Kerngebiet Wohnungen ausgeschlossen:

Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der BauNVO 1990 sind im Kerngebiet unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO 1990 werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5).

Außerdem wird zur Sicherstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen eine Regelung zur Anordnung von Aufenthaltsräumen getroffen: Entlang der Bergedorfer Straße sind im Kerngebiet Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Der detaillierte Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

5.7. Oberflächenentwässerung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe eines leistungsfähigen Vorfluters (Schleusengraben).

Das festgesetzte Kerngebiet ist bereits im Bestand großflächig versiegelt. Auch nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 1,0 eine vollflächige Versiegelung des Kerngebiets entstehen. Vor dem Hintergrund zur Entlastung der Bergedorfer Mischsiele soll das Oberflächenwasser aus dem Kerngebiet nur an das vorhandene Regensiel in der Stuhlrohrstraße werden und nicht in das im Kampdeich gelegene Mischwasserspeichersiel. Das Speichersiel ist von zusätzlichen Niederschlagswassereinleitungen freizuhalten. Das Regensiel ist nur begrenzt leistungsfähig. Das Nieder-

schlagswasser muss daher ggf. auf den Grundstücken zurückgehalten werden und kann dann verzögert in das Regensiel abgeführt werden. Unabhängig von einer Regenrückhaltung ist für die Ableitung von belastetem Oberflächenwasser von privaten Flächen eine Vorreinigung zu prüfen. Das Regensiel mündet im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs in den Schleusengraben.

Bisher wird das von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser über ein Regensiel direkt in den Schleusengraben eingeleitet. Zum Schutz aller Gewässer sowie der Erreichung des Ziels „guter Gewässerzustand“ bis zum Jahr 2015 sind seit Juni 2002 die Forderungen der Wasserrahmenrichtlinie im Wasserhaushaltsgesetz (insbesondere §§25a-d WHG) und seit Februar 2004 im Hamburgischen Wassergesetz (§§ 27a-c HWaG) umgesetzt. Daher wird eine zukünftige Vorreinigung des Straßenwassers vor Einleitung in den Schleusengraben geprüft.

5.8. Hochwasserschutz

Bei dem Kampdeich handelt es sich bislang um einen Damm, der den Hochwasserabfluss im Schleusengraben beeinflusst (vgl. Ziffer 3.2.5). Wenn das rückwärtige Gelände westlich des Kampdeiches im gesamten Geltungsbereich auf mindestens 3,50 m üNN aufgehört wird, entfällt die bisherige Hochwasserschutzfunktion, die der Kampdeich bislang in jenem Abschnitt sichergestellt hat. Wird das Gelände nicht aufgehört, beeinflusst der Damm weiterhin den Hochwasserabfluss. Für Überbauungen im Bereich des Damms bedarf es je nach Schwere des Eingriffs dann ggf. einer Plangenehmigung bzw. Planfeststellung.

5.9. Altlasten

Auf Grund der jahrhundertlangen industriellen und gewerblichen Nutzung der Flächen des Geltungsbereichs, u.a. für die Holz- und Metallverarbeitung, wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Aus den Bodenuntersuchungen hat sich trotz einzelner Überschreitungen der Beurteilungswerte kein unmittelbarer Handlungsbedarf ergeben (vgl. Ziffer 4.2.4). Im Rahmen von Baumaßnahmen können sich aber eventuell Sanierungsbedarfe neu ergeben. Im Geltungsbereich wurden daher zwei Flurstücke nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die bestehenden und sich ggf. neu ergebende Bodenverunreinigungen sind im Zuge der Baumaßnahmen nach den abfallrechtlichen Bestimmungen und in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen des Bezirkes bzw. der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zu sanieren bzw. zu entsorgen.

Auf Teilflächen des Geltungsbereichs kann nach heutigem Kenntnisstand das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden (vgl. Ziffer 3.2.4). Bauvorhaben sind dort im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

5.10. Wasserfläche

Der Schleusengraben wird als Wasserfläche im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der nördliche Schleusengraben ist nach Senatsdrucksache 2006/319 als Eignungsfläche für Hausboote klassifiziert.

5.11. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Baumschutz

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

Im Umweltbericht werden in Ziffer 4.2.5.3 Begrümnungsmaßnahmen im Bereich des Ufersaums am Schleusengraben vorgeschlagen. Solche Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem freiraumplanerischen Wettbewerb geprüft. Planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich, weil sich die Flächen im als Straßenverkehrsfläche festgesetzten öffentlichen Raum befinden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Bergedorf 27 vom 27. Juni 1972 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19.930 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 6.800 m² (davon planungsrechtlich neue öffentliche Fläche etwa 900 m²) benötigt.

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen zum Teil noch Flächen für Straßen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenverkehrsflächen sind teilweise bebaut.

8.2. Kostenangaben

Es entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Umwandlung des Kampdeiches in eine Fuß- und Radwegeverbindung, die Errichtung einer Bushaltestelle an der B5, den Bau einer Kehre in der Stuhlrohrstraße sowie die Umgestaltung von bestehenden Straßenflächen.