

Begründung

zum Bebauungsplan Billbrook 5

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 2/95 vom 4. April 1995 (Amtl. Anz. S. 953) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und vier öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Juli 1996, 15. Dezember 1997, 8. September 1998, 11. Juli 2000 und 21. Mai 2001 (Amtl. Anz. 1996 S. 2041, 1997 S. 3044, 1998 S. 2603, 2000 S. 2684, 2001 S. 1786) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden. Im Hinblick auf den Mangel an Gewerbeflächen ist es städtebauliche Zielsetzung, Billbrook als eines der letzten großen zusammenhängenden Gebiete, die nach dem Baustufenplan für Industrienutzung vorgesehen sind, dem produzierenden Gewerbe und mit diesem verbundenen Dienstleistungsbetrieben vorzuhalten.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Flächen für Bahnanlagen, Schnellbahnen / Fernbahnen und Hauptverkehrsstraßen (mittlerer Straßenring / Grusonstraße / Wöhlerstraße / Borsigstraße und Unterer Landweg), gewerbliche Bauflächen, Wasserflächen der Bille mit uferbegleitenden Grünflächen sowie Kanäle und die Grenze des Hafengebiets gemäß Hafenentwicklungsgesetz dar. Östlich des Tiefstackkanals / südlich Borsigstraße sowie östlich des Tidekanals / Industriekanals sind Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen mit den Symbolen "Einrichtung für die Abfallentsorgung" sowie "Einrichtung für die Abwasserbeseitigung" dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus Gewerbe/Industrie und Hafen, Tidegewässer, Grünanlage eingeschränkt nutzbar, Gewässerlandschaft, Gleisanlage oberirdisch, sonstige Hauptverkehrsstraße und Wald sowie die milieuübergreifenden Funktionen Landschaftsachse, Verbessern der Freiraumversorgung vorrangig, Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Entwickeln des Landschaftsbildes sowie die nachrichtliche Übernahme Ver- und Entsorgungsfläche dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume Tidebeeinflusste Gewässer (1a), sonstige Grünanlage (10e), Kanäle (3c), übrige Fließgewässer (3a), Wälder auf künstlichen Standorten, Immissionsschutzwälder (8e), Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a), Gleisanlagen (14d) und Hauptverkehrsstraßen (14e) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Geltendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Billbrook in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist Industriegebiet aus.

Der Bebauungsplan Billbrook 4 vom 7. Dezember 1982 (HmbGVBl. S. 381) weist ebenfalls Industriegebiet für die Bereiche beiderseits der Moorfleeter Straße zwischen Bille und Berzeliusstraße aus.

Der Bebauungsplan Billbrook 3 vom 11. April 1995 (HmbGVBl. S. 82), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 508) weist an der östlichen Plangebietsgrenze Fläche für Bahnanlagen aus.

Der Teilbebauungsplan TB 988 vom 17. Januar 1961 (HmbGVBl. S. 12) setzt für den nordöstlichen Bereich Straßenverkehrsflächen, Bahnanlagen und Grünflächen fest.

Altlastenverdacht

Im Plangebiet befinden sich 102 potentielle Altstandorte und 40 Altlastverdachtsflächen.

3.2 Bestand

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind entsprechend ihrer bisherigen Ausweisung als Industrie- und Gewerbeflächen genutzt. Die Grundstücke sind dementsprechend überwiegend mit Lager- und Fabrikationshallen bebaut. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich südlich der Borsigstraße (Flurstücke 624, 1653 und 1654) eine Müllverbrennungsanlage. Im Plangebiet befinden sich acht Tiefbrunnen sowie vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Was-

serwerke. Durch das Plangebiet verlaufen zwei vorhandene 110-kV-- Freileitungen der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW). Das Abspannwerk Billwerder der HEW befindet sich an der Grusonstraße 20 (Flurstück 1620) sowie Fernwärmeleitungen der HEW in der Borsigstraße. Auf der Westseite der Moorfleeter Straße verläuft im öffentlichen Grund eine Gleisanlage der AKN, die das Plangebiet im südlichen Bereich auf einer eigenen Gleistrasse durchschneidet. An der Bredowstraße 4 (Flurstücke 876 und 1061) befindet sich die Landesfeuerweherschule. Auf dem Flurstück 785 (Pinkertweg 3) befindet sich die Hamburger Stadtentwässerung mit ihrer überbezirklichen Betriebsleitstelle und einem Sielbetriebsplatz mit seinen Betriebs-, Werkstatt-, und Lagerhallen sowie Sozialgebäuden. An der Bredowstraße 9 (Flurstück 781) befindet sich ein Baumarkt. Im südwestlichen Teil des Plangebiets zwischen Tiefstackkanal und Grusonstraße befindet sich ein Teilbereich des Kleingartenvereins Tiefstack-Süd.

Im Plangebiet sind Dämme, die den Hochwasserabfluss im Bereich des Tidekanals und des Industrikanals beeinflussen, vorhanden. Der Verlauf dieser Dämme wird im folgenden beschrieben:

- Damm auf der Ostseite des Tidekanals von der Plangrenze bis zur Bredowbrücke, - Damm im Zuge der Bredowstraße bis zum Bahndamm, - Bahndamm von der Bredowstraße bis zur Werner-Siemens-Straße, - Damm im Zuge der Werner-Siemens-Straße bis zur Grenze des Flurstücks 57 der Gemarkung Billbrook, - Damm in 5 m Breite auf dem Flurstück 57 der Gemarkung Billbrook entlang der Ostgrenze dieses Flurstücks von der Werner-Siemens-Straße bis zum Tidekanal, - Damm auf der Westseite des Tidekanals von der Ostgrenze des Flurstücks 57 der Gemarkung Billbrook bis zur Plangebietsgrenze.

Diese Dämme, die eine Schutzhöhe von 5,7 m über Normalnull aufweisen, unterliegen den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S 1746, 1756) und des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97). Eine wesentliche Umgestaltung dieser Dämme, insbesondere eine Veränderung der Höhe, bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung oder Planfeststellung.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Industriegebiet

Mit dem Bebauungsplan wird für das Plangebiet bestandsgemäß überwiegend Industriegebiet nach der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990 festgesetzt. Damit wird sicher gestellt, dass dieses Gebiet vorwiegend der Sicherung gewerblicher Bauflächen mit den damit verbundenen Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleibt.

Für das Plangebiet wird mit Ausnahme der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, Bahnanlagen und Wasserflächen Industriegebiet nach § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.

Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt. Für das Industriegebiet wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3). Darüber hinaus sind nach den Festsetzungen in § 2 Nummern 1 und 2 der in der Anlage mit „(A)“ bezeichnete Bereich (Ausgleichsfläche) sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1101 der Gemarkung Billbrook (private Grünfläche) von einer Ausweisung als Industriegebiet ausgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich überwiegend am Bestand. Die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung sind mit einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten. Entsprechend § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung sind als Ausgleich für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Festsetzungen für das Flurstück 1731 und des Flurstücks 1101 Maßnahmen getroffen worden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig; ausnahmsweise können Läden mit nicht mehr als 500 m² Geschossfläche zur Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit Reifen, Lastwagen, Baumaschinen und ähnlichem handeln, zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Einzelhandelsbetriebe, die mit Reifen, Lastwagen, Baumaschinen und ähnlichem handeln, können zugelassen werden, weil sie in ihrer Ausprägung und mit ihren Flächenansprüchen besonders für die Unterbringung in Industrie- und Gewerbegebieten geeignet sind. Hingegen sind Einzelhandelsbetriebe, wie z. B. Kaufhäuser, Warenhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Discountgeschäfte, Factory-Outlets und Versandhausunternehmen unzulässig, weil sie in Kerngebieten zentraler Versorgungsbereiche zulässig und gut integrierbar sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll das in nordöstlicher Nachbarschaft angrenzende Einkaufszentrum - Bezirksentlastungszentrum Billstedt - in seiner Entwicklung geschützt werden. Allerdings sind Läden zur Versorgung der im Plangebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs bis zu einer Geschossfläche von 500m² im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig. Die Versorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohnquartieren mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs wird durch eine Vielfalt miteinander konkurrierender Anbieter im Einkaufszentrum Billstedt gewährleistet. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die günstige Lage der Zentren zu den Bevölkerungsschwerpunkten einerseits und zu den Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs andererseits. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte-Flächen des Einzelhandels" und seine Fortschreibung. Im Sinne dieser Planung gilt das Einkaufszentrum Billstedt im Bereich Schiffbeker Weg, U-Bahn-Trasse Billstedt, Öjendorfer Weg, Billstedter Hauptstraße und im Fußgängerbereich Möllner Landstraße als Bezirksentlastungszentrum mit einem differenzierten Angebot nicht nur der

Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und der Verwaltung.

Die Entwicklung und Stabilität zentraler Standorte liegt im Interesse der sozialen Stadtteilentwicklung; das Zentrum Billstedt hat bisher eine positive Entwicklung erfahren. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im südlich angrenzenden Industriegebiet Billbrook würde die Ausgewogenheit der Angebote des Bezirksentlastungszentrums stören und seinen Ausbau gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der mit den getroffenen Festsetzungen vorgebeugt werden soll.

Darüber hinaus ist es das Planziel mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sicher zu stellen, dass die Nutzung der Flächen im Plangebiet, Billbrook als eines der letzten großen Arbeitsstättengebiete mit Industriegebiet-Ausweisung für gewerbliche Bauflächen und mit den damit verbundenen Dienstleistungsbetrieben zu sichern und der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit der damit verbundenen zusätzlichen Verknappung ohnehin begrenzter gewerblicher Bauflächen entgegenzuwirken.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Flächen im Plangebiet überwiegend Betrieben vorbehalten bleiben, die für ihre Betriebsstandorte eine Industriegebietsausweisung benötigen, denn Billbrook ist eines der letzten großen Arbeitsstättengebiete mit Industriegebietsausweisung für gewerbliche Bauflächen und mit den dazugehörigen Dienstleistungsbetrieben. Da in Hamburg die Neuausweisung von Industriegebieten kaum oder nur äußerst eingeschränkt möglich ist, ist die Stadt bemüht auch zukünftig Betrieben, die auf eine Industriegebietsausweisung angewiesen sind, entsprechende Standorte zu bieten. Übergeordnete Gesichtspunkte der Landesplanung stützen die Absicht, der Zweckentfremdung durch artfremde Nutzungen auf den äußerst knappen Flächenpotentialen entgegenzuwirken.

Von diesem Ausschluss sind u.a. einige bisher im Industriegebiet vorhandene Einzelhandelsbetriebe betroffen:

Ein Textillager mit Verkauf (Grusonstraße), ein Baumarkt (Bredowstraße) ein Auto - An- und Verkauf (Porgesring) und ein Getränkeabholmarkt (Berzeliusstraße). Diese Einzelhandelsbetriebe haben Bestandsschutz, aber eine Ausweitung kann aus den bereits genannten Gründen nicht zugelassen werden. Die vorhandene Landesfeuerweherschule ist eine notwendige Gemeinbedarfseinrichtung, welche weiterhin im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig ist.

Für den in der Anlage mit "(B)" bezeichneten Bereich wird eine Gebäudehöhe von 21 m über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 6). Die Höhenbegrenzung im südöstlichen Plangebiet auf maximal 21m über Normalnull ist notwendig, damit eine Beeinträchtigung

durch funktionsstörende Wellenüberlagerungen, die zu Interferenzerscheinungen des Mittelwellensenders Moorfleet im Umkreis von 650m (östlich des Plangebiets) führen können, vermieden wird. Daher muss bei einer Überschreitung der maximalen Höhe eine Abstimmung mit dem Sender erfolgen.

4.2 Hafengebiet

Die Wasserflächen des Tide- und Industriekanals sind Bestandteil des Hafengebiets nach § 2 des Hafentwicklungsgesetzes (HafenEG) und somit Gegenstand einer Sonderplanung im Sinne des § 5 Absatz 4 BauGB. Sie unterliegen allein den Regelungen des HafenEG und sind somit kein Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Die betreffenden Flächen sind in der Anlage schraffiert dargestellt.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird insgesamt über die bestehenden Straßen ausreichend erschlossen; um jedoch zukünftig flexibel auf eventuelle Umstrukturierungen der Gewerbeflächen und deren erforderliche Erschließungen reagieren zu können, wird in § 2 Nummer 5 festgesetzt : Für die Erschließung der entsprechenden Flurstücke der Gemarkung Billbrook sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt .

4.4 Begrünungs- und landschaftsplanerische Maßnahmen

Der Bebauungsplan lässt eine völlige Versiegelung von Bodenflächen zu. Es ist daher erforderlich, Maßnahmen vorzusehen, die den negativen Wirkungen der Versiegelungen entgegenwirken. Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushalts und zur Vermeidung weiterer Niederschlagsabflüsse über die Siele, sollte versucht werden, das auf Dach- und nicht befahrbaren Hofflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort in Mulden auf den Grundstücken zurückzuhalten. Sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte das Niederschlagswasser versickert oder anderenfalls direkt in die Kanäle abgeleitet werden. Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser von Straßen- und befahrbaren Hofflächen sollen über die Siele abgeleitet werden. Im Zusammenhang der potentiellen Altstandorte wird darauf hingewiesen, dass ein Versickern von Niederschlagswasser sowie das Ableiten in Kanäle einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Eine Genehmigung ist nur dann möglich, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu besorgend sind, zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ein Mindestabstand von 1m gewährleistet ist und die Deckschichten im Bereich der Altlastverdachtsflächen durch die Versickerungsanlage nicht durchstoßen werden. Einer Versickerung wird nur dann zugestimmt, wenn die o.g. Bedin-

gungen berücksichtigt werden, sowie der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes geführt und der Altlastverdacht ausgeschlossen wurde.

Die vorhandene Begrünung an den Uferböschungen der Kanäle und der Bille ist zu erhalten; wasserbezogene Nutzungen gewerblicher Art im Uferbereich können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7). Die Identität des Gebietes ist durch die Kanäle und die Bille geprägt und deren vegetationsbestandene Ufer sind ökologisch wertvoll. Zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gewerbe- und Industriebauten sowie zur Verbesserung der Umweltsituation sollen gemäß dem Landschaftsprogramm die Gewässerufer als Vegetationsflächen gesichert werden. Gewässerufer besitzen im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine herausragende Funktion, da sie auf Grund ihrer linearen Ausdehnung erheblich zur Biotopvernetzung beitragen können.

Wasserbezogene Nutzungen gewerblicher Art können zugelassen werden. Dies hat zum Ziel, den hier vorhandenen und den hier neu ansiedelnden Betrieben, bei entsprechendem Bedarf, eine angemessene Nutzung der Wasserbelegenheit zu ermöglichen.

Im Norden des Flurstücks 1101 der Gemarkung Billbrook wird eine Fläche von 13.000 m² in einer Mindestbreite von 80 m als private Grünfläche ausgewiesen (vgl. § 2 Nummer 2). Die Ausweisung eines Teils des Flurstücks 1101, am östlichen Ende des Tidekanals, als private Grünfläche dient der Sicherung einer gehölzbestandenen Brachfläche, die auch zukünftig ihrer natürlichen Entwicklung überlassen werden soll. Die Festsetzung als private Grünfläche mit einer Fläche von 13.000 m² und einer Mindestbreite von 80 m ermöglicht dem Eigentümer in begrenztem Umfang eine Flexibilität bei der Abgrenzung zwischen dem gewerblich genutzten Bereich und der Grünfläche. Mit der Festsetzung als private Grünfläche wird dem Eigentümer somit eine gewisse Anpassung an die betrieblichen Abläufe ermöglicht. Für diese Fläche war bisher im Baustufenplan Industriegebiet festgesetzt. Da dieses Grundstück in der Vergangenheit nicht gewerblich genutzt wurde, hat sich ein umfangreicher Strauch- und Baumbewuchs entwickeln können, welcher nun mit der Festsetzung als private Grünfläche geschützt werden soll. Zusätzlich ist diese Fläche von hervorgehobener Bedeutung im Hinblick auf die Biotopvernetzung. Die Fläche bildet zudem ein Verbindungselement zwischen den begrüneten Ufern des Tidekanals im Westen sowie dem offenen Landschaftsraum im Osten. Im Bereich der privaten Grünfläche sind nur solche Maßnahmen zulässig, die einer naturgemäßen Entwicklung der Fläche dienen. Durch die Erhaltung bzw. Entwicklung einer naturnahen Fläche sollen geeignete Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten gesichert werden.

Für das langgestreckte Ufergrundstück (Flurstück 1731) östlich Blaue Brücke wird als Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Festsetzung getroffen:

Für den in der Anlage mit "(A)" bezeichneten Bereich (Flurstück 1731 der Gemarkung Billbrook) wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Realisierung von Ausgleichsbedarfen festgesetzt, die in Eingriffsbebauungsplänen außerhalb des Plangebiets entstehen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Das Flurstück 1731 ist eine städtische Fläche, die im Uferbereich der Bille liegt. Es ist gemäß Landschaft- und Arten- und Biotopschutzprogramm das planerische Ziel, die Billeufer als Grünflächen zu entwickeln und die Situation des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu verbessern. Mit dem Bebauungsplan sind naturschutzrechtlich keine neuen Eingriffe verbunden. Daher sind die auf dem Flurstück 1731 durchzuführenden Maßnahmen keinen Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen. Das Flurstück soll deshalb für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, die für Eingriffe außerhalb des Plangebiets erforderlich werden.

4.5 Baumschutz

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

4.6 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich laut einer Aktenrecherche 102 potentielle Altstandorte und 40 Altlastverdachtsflächen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet von 80 bis 90 vom Hundert (v.H.) ist eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers und der Menschen weitgehend auszuschließen. Für das Bebauungsplanverfahren sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Gegen die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebietsflächen bestehen keine Bedenken. Im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. im Baugenehmigungsverfahren auf den Verdachtsflächen sind ergänzende Bodenuntersuchungen ggf. erforderlich. Hier ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirkes sowie die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt - Amt für Umweltschutz - zu beteiligen. Für die Flurstücke 1101, 1658, 1645, 1646, 1681 und 1021 der Gemarkung Billbrook am Pinkertweg, die im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen gekennzeichnet sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen Bodenuntersuchungen vor. Hier wurde in der ca. 5,3 m mächtigen Auffüllung eine Mineralöl-, Schwermetall- und Arsenbelastung festgestellt. Im Ober- und Unterboden wurden an mehreren Probeentnahmepunkten sehr hohe Arsenkontaminationen, aber auch Belastungen mit Cadmium, Blei, Kupfer und Zink festgestellt. Gegen die jeweiligen Ausweisungen bestehen keine Bedenken.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich im Vergleich zu dem bisher für das Ge-

biet geltenden Planrecht nach dem Baustufenplan Billbrook keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Östlich des Tidekanals, auf dem Flurstück 1101, wird eine 13.000 m² große Grundstücksfläche als private Grünfläche ausgewiesen, die im Baustufenplan bisher als Industriegebiet festgesetzt war. Die vorhandene Begrünung der Uferbereiche der Bille und Kanäle sind zu erhalten, wie es ähnlich bereits im Baustufenplan festgesetzt war. Im Hinblick auf den derzeit noch vorhandenen Grünbestand (wie z.B. krautartige Brachen, Gehölzwuchs, gärtnerisch gestaltete Flächen), ist allerdings festzustellen, dass dieser auch zukünftig überbaut werden darf, da eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt wird. Durch den Verlust dieser restlichen Grünstrukturen können sich Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ergeben. Die zur Zeit noch vorhandenen Grünstrukturen übernehmen für das bereits stark überbaute bzw. versiegelte Gebiet wichtige ökologische Funktionen, da sie insbesondere als Trittssteinbiotop und Versickerungsflächen von erheblicher Bedeutung sind und gleichzeitig auch die grüngestalterische Einbindung (Landschaftsbild) der Industrieanlagen verbessern.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Billbrook in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), der Bebauungsplan Billbrook 4 vom 7. Dezember 1982 (HmbGVBl. S. 381), der Bebauungsplan Billbrook 3 vom 11. April 1995 (HmbGVBl. S. 82), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 508) und der Teilbebauungsplan TB 988 vom 17. Januar 1961 (HmbGVBl. S. 12) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 4.352.000 m² groß; hiervon werden neu etwa 10.900 m² als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.