

Begründung zum Bebauungsplan

KIRCHWERDER 24

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

2. Anlass und Ziel der Planung

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

3.1.2 Landschaftsprogramm

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

3.2.2 Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

3.3.2 Verkehrsplanerische Untersuchung

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und in der Umgebung

3.4.2 Landschaftliche Struktur

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Standort und Untersuchungsraum

4.1.2 Varianten

4.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.2 Schutzgut Luft

4.2.3 Schutzgut Klima

4.2.4 Schutzgut Wasser

4.2.5 Schutzgut Boden

4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.2.7 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.3 Monitoring (Überwachung)

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

4.4.1 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

4.4.2 Kenntnis- und Prognoselücken

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Sondergebiet

5.2 Mischgebiet

5.3 Straßenverkehrsfläche

5.4 Bauliche Gestaltung

5.5 Altlasten

5.6 Oberflächenentwässerung / Entwässerung

- 5.7 Private Grünfläche
- 5.8 Grundwasserschutz
- 5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 5.10 Nachrichtliche Übernahme

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

8.2 Kostenangaben

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) sowie abwasserrechtliche Regelungen auf Grundlage des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S.540, 542).

§ 25 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält die Überleitungsvorschrift im Zusammenhang mit der Änderung der BauNVO im Jahr 2013, danach gelten die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 22. April 1993 für Bebauungspläne weiter, deren Auslegungsbeginn der ersten öffentlichen Auslegung vor dem 20. September 2013 liegt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 06/10 vom 3. August 2010 (Amtl. Anz. S. 1651) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 3. Juni 2008 (Amtl. Anz. S. 1101,1102) und vom 17. September 2010 (Amtl. Anz. S. 1653) stattgefunden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der über Jahrzehnte an dem Standort Kirchwerder Hausdeich 406 gewachsene Baustoffhandel nutzt eine Fläche von ca. 23.100 qm, die sich in zweiter Reihe in die Tiefe der Landschaft erstreckt. Sein Einzugsbereich liegt überwiegend in den Vier- und Marschlanden, er ist auch hinsichtlich seiner Beratung und seines Sortiments hauptsächlich auf die dort ansässigen Handwerksbetriebe und Einwohner ausgerichtet. Der Baustoffhandel stellt daher einen wichtigen Versorgungs- und Wirtschaftsfaktor im Bergedorfer Landgebiet dar.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, dem genehmigten Betrieb eine planungsrechtliche Perspektive für eine Entwicklung am Standort zu geben unter Berücksichtigung der Belange der Nachbarschaft und einer städtebaulichen und landschaftsgerechten Einbindung.

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) mit seiner 134. Änderung stellt für den Geltungsbereich Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter sowie Gewerbliche Bauflächen dar.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 118. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus Gewerbe / Industrie und Hafen

und Dorf dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind der Schutz des Landschaftsbildes und der Kirchwerder Hausdeich als Bestandteil einer grünen Wegeverbindung dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet Biotopentwicklungsraum 11b (Dörfliche Lebensräume) und 14a (Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen) dar.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Baustufenplan Bergedorf IV vom 10.03.1953, erneut festgestellt am 14.01.1955 weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) aus.

3.2.2. Altlasten und Kampfmittelverdachtsflächen

Für das Flurstück 7662 belegen am Kirchwerder Hausdeich 402 liegt ein Bodengutachten vor. Dieses begründet sich auf die ehemalige Nutzung des Flurstücks durch eine Schmiede.

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.2. Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Schüttgutlager des Baustoffhandels wurde im Juli 2008 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Es wurde unter Zugrundelegung von vorhandenen Vorbelastungen geprüft, ob die Baugenehmigung zu Konflikten mit empfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft führen kann.

3.3.3. Verkehrsplanerische Untersuchung

Im Juli 2008 wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Schüttgutlager eine verkehrliche Stellungnahme erarbeitet, die eine Verkehrsmengenerhebung und -prognose für den Baustoffhandel beinhaltet. Es wurde geprüft, wie viel Verkehr sich derzeit im Plangebiet und seinem Umfeld befindet und ob der für den Baustoffhandel prognostizierte Verkehr vertretbar ist.

3.4. Angaben zum Bestand

3.4.1. Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Grundstücke Kirchwerder Hausdeich 402 bis 408. Entlang dieser Straße ist die für die Vier- und Marschlande typische Straßenrandbebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern anzutreffen. Südlich daran anschließend befinden sich die Betriebsflächen des Baustoffhandels, die im nördlichen, zum Kirchwerder Hausdeich orientierten Bereich überwiegend durch Lager- und Ausstellungshallen und im südlichen Bereich durch Freilager- und Schüttgutflächen geprägt werden.

Auf dem Grundstück Kirchwerder Hausdeich 402 befinden sich die ehemaligen und mittlerweile verfallenen Baulichkeiten einer Brandschadenbeseitigungsgesellschaft.

Das Grundstück Kirchwerder Hausdeich 408 (Flurstücke 9669 und 9533) wird als Betriebswohnhaus sowie als Ausstellungsfläche genutzt.

Im Bereich von Haus Nummer 404 liegt eine Bushaltestelle.

Die Umgebung des Plangebiets ist mit ihren Wohngebäuden sowie Wirtschaftsstellen land- bzw. gartenbaulicher Betriebe als Dorfgebiet charakterisiert. Überwiegend grenzt das Plangebiet an gartenbauliche bzw. landwirtschaftliche Flächen.

3.4.2. Landschaftliche Struktur

Landschaftlich liegt das Plangebiet im Übergangsbereich des Ortskerns zur offenen Niederungslandschaft, welche südlich der Bebauung am Kirchwerder Hausdeich beginnt. Etwas untypisch erstrecken sich die Baulichkeiten im Plangebiet weiter in die Tiefe des Raumes als die benachbarten Gartenbaubetriebe. Unmittelbar südlich der bebauten Flächen schließen sich Flächen an, die noch in einem frühen ruderalen Stadium sind. Südlich der Betriebsfläche soll im Zusammenhang mit Baugenehmigungen, die für den Baustoffhandel erteilt wurden, eine Obstwiese als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft realisiert werden. Das Landschaftsbild südlich des Plangebietes wird durch Wiesenflächen mit grabenbegleitenden Erlenreihen bestimmt, die – zumindest in der Vegetationsperiode – den Blick auf das Plangebiet größtenteils verhindern bzw. einschränken. Im Winter, aus Richtung Süden (Kirchwerder Marschbahndamm), wird das Landschaftsbild stärker von den Baulichkeiten des Plangebietes geprägt als im Sommer.

4. Umweltbericht

4.1. Vorbemerkungen

4.1.1. Standort und Untersuchungsraum

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

Die umweltbezogenen Angaben zum Bestand werden im Folgenden erläutert. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, z.B. durch Emissionen der zukünftigen Verkehre, wurde das nähere Umfeld in die Untersuchung möglicher Auswirkungen mit einbezogen.

4.1.2. Varianten

Standortalternativen

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und interne Entwicklung des ortsansässigen Baustoffhandels und seine möglichst landschaftsgerechte Einbindung geschaffen werden. Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alternative Standorte für den Gesamtbetrieb geprüft.

Der Betrieb ist seit mehreren Jahrzehnten im Plangebiet ansässig, hat in den Vier- und Marschlanden sein hauptsächliches Einzugsgebiet. Eine Verlagerung des gesamten Betriebs oder von Teilflächen sollte aus städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Sicht daher vorrangig auf gewerblich ausgewiesenen oder geprägten Flächen in diesem Raum erfolgen. Solche Flächen stehen in den Vier- und Marschlanden aber zurzeit und in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Das einzige Gewerbegebiet, das in etwa 300 m Entfernung liegt, das Gewerbegebiet Mette-Harden-Straße, verfügt nicht mehr über ein ausreichendes Flächenpotential für den Gesamtbetrieb und unterliegt den Wirtschaftsförderungsrichtlinien, die eine Vergabe an einen Baustoffhandel nicht zulassen.

Eine Gesamtverlagerung mit Grunderwerb und Neubauten wäre für den Betrieb auch wirtschaftlich nicht darstellbar gewesen. Beschwerden über die Nutzungen auf dem Betriebsgrundstück sind nicht aktenkundig.

Deshalb soll die Nutzung am Kirchwerder Hausdeich planungsrechtlich gesichert werden. Eine Sicherung gewachsener Nutzungen in Verbindung mit baulichen Erweiterungen auf dem Betriebsgrundstück ist aus Sicht der Umweltbelange gänzlich neuen Baugebieten "auf der grünen Wiese" mit neuen Infrastrukturen und umfangreicheren Eingriffen in Natur und Landschaft vorzuziehen. Damit integriert eine bauliche Entwicklung am Betriebsstandort in gewisser Weise auch Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung.

Unter besonderer Berücksichtigung der günstigen Lage des Betriebs im Einzugsbereich, der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauungspotenziale, der Verfügbarkeit von Flächen sind Standortalternativen für die Entwicklung eines neuen Betriebsstandorts nicht vorhanden.

Planungsalternativen

Im Laufe der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurden Planungsalternativen u.a. im Hinblick auf die Art der Nutzung, die Baugrenzen, Gebäudehöhen, mögliche betriebliche Erweiterungen und verkehrliche Anbindung geprüft.

Im Bezug auf die Nutzungsart wurden die Festsetzungen „Gewerbe“ und „sonstiges Sondergebiet“ gegenübergestellt. Obwohl es sich bei dem Baustoffhandel um ein Gewerbe handelt, fiel die Entscheidung für die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“. Diese Festsetzung entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans, einen Baustoffhandel an diesem Standort zu sichern, um die Versorgung der Vier- und Marschlande mit Baustoffen zu gewährleisten.

Weiterhin wurde für das Sondergebiet geprüft, ob im Hinblick auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zum einen eine flächenhafte oder eine gebäudebezogene überbaubare Grundstücksfläche und zum anderen eine einheitliche oder differenzierte Gebäudehöhe festgesetzt werden soll. Die Prüfung der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ergab, dass mehrere kleinere Gebäude ähnliche gestalterische Auswirkungen wie wenige größere Gebäude auf gleicher Fläche verursachen, so dass zu Gunsten der unternehmerischen Belange eine flächenhafte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. Bei der Gegenüberstellung der unterschiedlichen Gebäudehöhen wurde sich für eine Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Süden entschieden, um das Orts- und Landschaftsbild am wenigsten zu beeinträchtigen.

Es wurden auch Betriebserweiterungen geprüft, die aber zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft nicht weiter verfolgt wurden. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Sondergebiets weitere bauliche Potenziale.

Aufgrund einer Anregung im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde eine verkehrliche Anbindung des Baustoffhandels von Süden über den Zweiten Fersenweg oder alternativ über den unbewohnten Marschenbahndamm geprüft. Ziel der Anregung war es, vor allem den Anlieferverkehr für den Baustoffhandel nicht über den Kirchwerder Hausdeich fahren zu lassen.

Mit der Verlängerung des Zweiten Fersenweges würden einhergehen zusätzliche Kosten für den Grunderwerb und den Bau einer neuen Straße sowie einer Verteilung von Verkehrslärm. Darüber hinaus würde eine Straßenführung mitten über landwirtschaftliche Flächen einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten.

Der südlich unterhalb des Baustoffhandels gelegene Marschbahndamm weist auf dieser Höhe eine Breite der Straßenverkehrsfläche zwischen ca. 4,10 und 4,60 m in Richtung Kirchenheerweg auf. Angrenzend an die Straßenverkehrsfläche befinden sich beidseitig Böschungen. An zwei Stellen befinden sich Aufweitungen, die die

Straßenverkehrsfläche auf ca. 5,95 m vergrößern. In Richtung Kirchenheerweg verändert sich der Marschbahndamm dahingehend, dass die Böschungen aufhören und der Damm sich der umgebenden Geländeoberfläche angleicht.

Die vorhandene Straßenverkehrsfläche lässt im überwiegenden Teil weder den Begegnungsfall PKW/LKW noch LKW/LKW zu (Anliegerstraße mit Mindestbreite = 5,50 m).

Im Weiteren würde die Anbindung an den Marschbahndamm über 2 Flurstücke führen, deren Eigentümer dem Vorhaben zustimmen müssten. Auf diesen Flurstücken müsste eine Straße mit ca. 510 m Länge gebaut werden. Für den unmittelbaren Anschluss an den Marschbahndamm wäre der Bau einer Querung über den Südlichen Kirchwerder Sammelgraben notwendig.

Insgesamt würde die Länge der Anbindung des Baustoffhandels über den Marschenbahndamm an den Kirchenheerweg bis zur Kreuzung Heinrich-Stubbe-Weg / Kirchwerder Hausdeich / Kirchenheerweg 2.200 m betragen. Hingegen beträgt die Länge der Anbindung vom Kirchwerder Hausdeich bis zu o.a. Kreuzung nur ca. 750 m und ist bereits vorhanden.

Diese alternative Anbindung ist also ca. 1.450 m länger als die bestehende Anbindung. Durch den sehr viel längeren Anlieferungs- bzw. Auslieferungsweg ergeben sich neben Grunderwerbs- und Straßenbaukosten, Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Zersiedelungseffekte.

Unabhängig also von der unzureichenden Straßenverkehrsfläche des Marschbahndamms zeigt die Abwägung, dass diese Anbindung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand realisiert werden könnte.

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

Mit dem Bebauungsplan ist keine Neuplanung verbunden. Vielmehr vollzieht sich auch in Zukunft die bauliche Entwicklung auf dem Betriebsgrundstück, dessen bauliche Nutzung durch den Bebauungsplan in der Tiefe und der Breite begrenzt wird. Dieser Bebauungsplan unterstützt somit das Ziel, eine weitere Ausdehnung des Betriebs planungsrechtlich zu unterbinden.

4.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts wird im Sinne von § 1 Absatz 5 BauGB nachhaltig gestaltet, so dass Veränderungen vermieden und ein guter Zustand erhalten oder erreicht wird. Die fachgesetzlichen Ziele für den Wasserhaushalt werden gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180) berücksichtigt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die fachgesetzlichen Ziele für den Boden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) und verfolgt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln; ihre Lebensräume sind ggf. wiederherzustellen (vgl. hierzu auch Punkt 3.1.2).

Erhaltungsziele von Schutzgebieten gemäß §§ 23 bis 29, 31 BNatSchG sind im Plangebiet und Umgebung nicht zu berücksichtigen, da sie nicht vorhanden sind.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG insoweit nicht zu berücksichtigen als mit dem Plan keine zu bilanzierende Flächenerweiterung möglich wird und daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen.

Dem Schutz des Landschaftsbildes (milieuübergreifende Funktion des Landschaftsprogramms) wird im Plangebiet durch geeignete Eingrünungsfestsetzungen zur Geltung verholfen.

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<u>§ 1 (6) Nr. 1 BauGB:</u> <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> Die im Sondergebiet und im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sind untereinander verträglich.
	<u>§ 50 BImSchG:</u> <ul style="list-style-type: none"> Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen 	<ul style="list-style-type: none"> Diesem Grundsatz wird entsprochen, da keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm, Luft und Licht zusätzlich zu erwarten sind. Die im Sondergebiet und im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sind untereinander verträglich.
	<u>§ 50 Satz 2 BImSchG und § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe h BauGB:</u> <ul style="list-style-type: none"> Bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. <u>§ 22 (1) Satz 2 BImSchG:</u> <ul style="list-style-type: none"> Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> Durch den Bebauungsplan wird der Bestand gesichert und damit keine Verschlechterung des Schutzgutes Luft hervorgerufen. Bei der Entstehung von erheblichen Staubimmissionen im Bereich der Nachbarbebauung durch die Schüttgutlagerung, das Be- und Entladen oder die Fahrzeugbewegungen sind die staubenden Güter oder Flächen zu befeuchten.
Tiere und Pflanzen	<u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG:</u> <ul style="list-style-type: none"> Die wild lebenden Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt sind zu erhalten. <u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB:</u> <ul style="list-style-type: none"> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. 	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt wesentlicher Grünstrukturen an den Gebietsrändern, Neuanlage von Grünflächen Anpflanzung von Bäumen Schutz von Insekten durch den Einsatz monochromatischer Leuchten und geschlossener Glaskörper Es liegen keine Hinweise vor, dass besonders oder streng geschützte Arten von der Planung betroffen sein könnten.

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
Boden	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2. BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. <p><u>§ 1a (2) Satz 1 BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Böden im Plangebiet sind bereits größtenteils überformt und aufgehöhht • Versiegelungsgrad verändert sich in der Summe nicht • Durch die Sicherung des Baustoffhandels an seinem Standort entsteht kein weiterer Flächenverbrauch.
Wasser	<p><u>§ 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben. <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3. BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Meeres- und Binnengewässer sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik sind zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch die Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die vorhandenen Gräben zur Oberflächenentwässerung bleiben erhalten. • Entlang der Gewässerufer werden Grünflächen festgesetzt. • Für den vorbeugenden Gewässerschutz werden Festsetzungen hinsichtlich eines wasserundurchlässigen Aufbaus von Flächen, auf denen Stoffe gelagert werden, die eine Gefahr für Boden und Grundwasser darstellen sowie der Unzulässigkeit des Entfernens von Weichschichten getroffen. Für den Umgang mit schadstoffbelastetem Niederschlagswasser vor Ableitung in die Gräben erfolgt ein Hinweis in der Begründung
Klima	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. <p><u>§ 1 Abs. 5 BauGB:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen der Flächengestaltung sind klimaausgleichende Flächen (Sicherung der privaten Grünfläche) vorgesehen. • Erhaltung der Grünstrukturen entlang der Gewässer

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen...	...und deren Berücksichtigung
Kultur- und sonstige Sachgüter	<u>§ 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Kulturdenkmäler schützen, Kulturdenkmäler in die städtebauliche Entwicklung einbeziehen <u>§ 4 (1) KrW-/AbfG:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit und in zweiter Linie stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen (energetische Verwertung). 	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine Kulturdenkmäler vorhanden. • Die Kreislaufwirtschaft umfasst auch das Bereitstellen, Überlassen, Sammeln, Einsammeln von Abfällen durch Hol- und Bringsysteme. Die dafür erforderlichen Betriebsflächen können in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet gliedert sich in eine straßenbegleitende bauliche Nutzung mit Wohngebäuden sowie gewerblichen Nutzungen und die daran anschließenden Betriebsflächen des Baustoffhandels. Er stellt aufgrund seiner Arbeitsplätze und seinem regionalen Einzugsbereich einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in den Vier- und Marschlanden dar.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Standort des Baustoffhandels und die Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, werden planungsrechtlich gesichert.

Durch den Baustoffhandel entsteht Verkehrs- und Betriebslärm.

Die Verkehrsmenge führt zu keinen Problemen in der Abwicklung im umliegenden Straßennetz.

Die durch den Baustoffhandel ausgelösten Verkehre auf dem Kirchwerder Hausdeich und im Bereich der Zu- und Ausfahrt zum Betriebsgelände stellen für die Anwohner subjektiv gesehen eine Belästigung und Gefährdung dar.

Daher wurde von straßenverkehrsbehördlicher Seite die Möglichkeit einer Einbahnstraßenregelung für LKW am Kirchwerder Hausdeich geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Verlagerung des Verkehrs zwar einerseits eine bessere Verteilung der Verkehrsströme erfolgt; andererseits sind mit einer Verlagerung erhebliche Umwegfahrten verbunden, die zu zusätzlichen Umweltbelastungen führen. Vor allem aber werden neue Gefahrensituationen geschaffen, weil in Einbahnstraßen wegen des fehlenden Begegnungsverkehrs erfahrungsgemäß schneller gefahren wird, so dass ein zusätzliches Gefahrenpotential zu erwarten wäre.

Im Ergebnis der Abwägung wird daher darauf hingewiesen, dass aufgrund der weitgehend fehlenden Bürgersteige für die Teilnahme am Verkehr am Kirchwerder Hausdeich ganz besonders das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß Straßenverkehrsordnung gilt. Die Unfalllage lässt in dieser Hinsicht keine besonderen Problempunkte erkennen. Für die Straße Kirchwerder Hausdeich ergeben sich durch die vorhandenen und prognostizierten Verkehrsmengen keine Ausbaurfordernisse.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Baustoffhandels mit seinen vergleichsweise großflächigen Hallen und Regallagern kann störend auf die umliegenden Bewohner wirken.

Die durch den Betrieb ermittelten bzw. prognostizierten verkehrlichen und sonstigen betrieblichen Lärmemissionen überschreiten die Richtwerte der „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ vom 26. August 1998 (GMBI (1998) Nr. 26, S. 503-515) weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Minderungsmaßnahme zur visuellen Abschirmung des Sondergebiets zum angrenzenden Mischgebiet und zum Außenbereich wird ein Anpflanzgebot festgesetzt. Darüber hinaus dient die Abpflanzung der Schadstoff- und Staubfilterung, der Verbesserung des Kleinklimas und der Bereitstellung von Lebensraum für Kleintiere.

Mit der Ausweisung Sondergebiet wird prinzipiell dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprochen, wonach Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen sind. Der Baustoffhandel entspricht einer gewerblichen Nutzung und die Anordnung von Gewerbe neben Mischgebiet ist aufgrund ihrer zulässigen Nutzungen untereinander verträglich. Darüber hinaus zeigt die durchgeführte lärmtechnische Untersuchung auf, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und daher keine weiteren Belästigungen entstehen.

Bewertung

Durch die Planung wird das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit nicht zusätzlich beeinträchtigt. Siehe auch Kapitel 4.2.2

4.2.2 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Luftschadstoffe und Staub

Das Plangebiet befindet sich bezogen auf seine Klimaausprägungen in einem Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Die Klimaelemente werden mäßig beeinflusst vornehmlich durch baulich dörfliche, zum Teil auch durch gewerbliche Elemente und Flächen.

Bei den vom Baustoffhandel angebotenen Schüttgütern handelt es sich um Sand, Kies, Kiesel, Mineralgemisch, Mörtel und Hochofenschlacke. Sie lagern in 2 m hohen Schüttgutboxen, die nach drei Seiten geschlossen sind. Bei trockener Witterung und stärkeren Luftbewegungen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staubentwicklungen kommen. Durch das Bewegen der Schüttgüter bei Anlieferung und durch das Verladen beim Verkauf der Schüttgüter entsteht bei trockener Witterung ebenfalls eine Luftbelastung.

Die für Hamburg ermittelte Hintergrundbelastung in Form von Staubbiederschlägen befindet sich unter dem Grenzwert nach TA Luft. Prognoseberechnungen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Firmen, die Bauschuttrecycling betreiben, ergeben ein Unterschreiten des Hamburger Wertes. Daher ist davon auszugehen, dass bei dem ansässigen Baustoffhandel eher unterdurchschnittlicher Größe der Grenzwert ebenfalls eingehalten wird.

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu den Messstationen des Hamburger Luftmessnetzes (HaLm), so dass die dort vorliegenden Messergebnisse nicht herangezogen werden können. Es befindet sich im südlichen Teil der Vier- und Marschlande. Aufgrund der großen Entfernung zu Autobahnen oder anderen stark

frequentierten Straßen liegen keine vermehrten Luftschadstoff- und Feinstaubbelastungen durch den Straßenverkehr vor. Vielmehr ergibt sich nur eine Belastung durch das im Plangebiet und in der direkten Umgebung vorhandene Verkehrsaufkommen und den Betriebsverkehr auf dem Firmengrundstück. Das vorhandene Verkehrsaufkommen wird in dem vorliegenden Verkehrsgutachten als gering bewertet (vgl. Punkt 3.3.3).

Östlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m ein Gewerbegebiet. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist von keinen wesentlichen Luftbelastungen auszugehen.

Lärm

Durch das Betreiben des Baustoffhandels im Plangebiet ist eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Plangebiets befindet sich am Kirchwerder Hausdeich 399 ein Gartenbaubetrieb, der Gewürzkräuter anbaut. Durch das Beliefern des Gartenbaubetriebes und den Abtransport der geernteten Kräuter durch LKW entstehen weitere Lärmbelastungen.

Geruch

Geruchsbelästigungen konnten bei Begehungen des Plangebiets nicht festgestellt werden.

Insgesamt ist das Schutzgut Luft als gering vorbelastet zu bewerten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Luftschadstoffe und Feinstaub

Durch die Planung wird die Belastung der Luft nicht erhöht.

Lärm

Durch die Planung wird die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen und dem Betriebsgrundstück nicht erhöht.

Geruch

Durch die Planung werden keine unzulässigen Geruchsbelästigungen ausgelöst.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Sollte es durch die Schüttgutlagerung, das Be- und Entladen oder die Fahrzeugbewegungen zu erheblichen Staubimmissionen im Bereich der Nachbarbebauung kommen, sind die staubenden Flächen oder Güter zu befeuchten (vgl. § 22 (1) Satz 2 BImSchG: Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden).

Bewertung

Durch die Planung wird das Schutzgut Luft nicht beeinträchtigt.

4.2.3 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Lokalklima

Das Plangebiet befindet sich bezogen auf seine Klimaausprägungen in einem Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Die Klimaelemente werden mäßig beeinflusst durch baulich urbane Elemente und Flächen.

Die Hauptwindrichtung wird mit Südwest bis West, die mittlere Temperatur mit 8°C, der mittlere Jahresniederschlag mit 700 – 750 mm angegeben. Das lokale Kleinklima im Plangebiet ist durch versiegelte, abstrahlungsintensive bauliche Anlagen (Fahrwege, Stellplätze, Gebäude) geprägt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Lokalklima

Mit der Planung wird eine Erhöhung der hochbaulichen Dichte bei gleichbleibendem Versiegelungsgrad ermöglicht. Daher entstehen keine weiteren wesentlichen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Lokalklima

Es werden Festsetzungen zur Entwicklung des bioklimatisch aktiven Grünvolumens in Form von Anpflanzungsgeboten und der Sicherung der südlich gelegenen privaten Grünfläche getroffen.

Bewertung

Durch die Planung wird das Schutzgut Klima nicht zusätzlich beeinträchtigt.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Grundwasser

Der Grundwasserempfindlichkeit ist im Plangebiet Grad 1 zugeordnet. Die Grundwasserneubildung kann dort, wo die Kleischicht nicht verletzt oder abgetragen wurde, als mäßig bis gering bewertet werden. Die Grundwasserstände liegen bei ca. + 1,50 m NN.

Oberflächengewässer

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in den Vier- und Marschlanden. Dort kann das Niederschlagswasser aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nur in geringen Mengen versickern, weshalb die Flurstücke traditionell in marschhufentypischer Form mit Entwässerungsgräben und dazwischen liegenden, bewirtschafteten Flächen angelegt wurden. Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird über das

vorhandene offene Oberflächenentwässerungssystem dem allgemeinen Bodenhaushalt zugeführt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Grundwasser

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Oberflächengewässer

Die Planung führt zu keinen Beeinträchtigungen für die Oberflächengewässer. Die im Plangebiet vorhandenen Gräben bleiben erhalten und sind für die zu erwartenden Abflüsse ausreichend bemessen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für den vorbeugenden Gewässerschutz werden Festsetzungen hinsichtlich eines wasserundurchlässigen Aufbaus von Flächen, auf denen Stoffe gelagert werden, die eine Gefahr für Boden und Grundwasser darstellen sowie der Unzulässigkeit des Entfernens von Weichschichten getroffen. Für den Umgang mit schadstoffbelastetem Niederschlagswasser vor Ableitung in die Gräben erfolgt ein Hinweis in der Begründung.

Der Erhalt der Gräben vermeidet einen Eingriff in das Schutzgut.

Bewertung

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Entsprechend der Lage in der Marsch sind in Bezug auf den Bodenaufbau Klei, Schluff und Ton mit wechselndem Sandgehalt und organischen Beimengungen (z.B. Torf) zu erwarten. Diese Böden sind überwiegend weich, schwer bis sehr schwer wasserdurchlässig und mittel bis sehr frostempfindlich. Das Plangebiet ist jedoch weitgehend bebaut bzw. durch Platz- und Wegebefestigungen in Bezug auf den Bodenaufbau völlig verändert. Lediglich im südlichsten Abschnitt ist es bei dem natürlichen Bodenaufbau verblieben.

Die Böden im südlichen Bereich des Plangebiets etwa ab Höhe einer gedachten Verlängerung des 2. Fersenwegs nach Westen sind im Fachplan „Schutzwürdige Böden“ als schutzwürdig im Sinne der „Archivfunktion“ gekennzeichnet. Auf diesen Flächen befindet sich jedoch bereits das Schüttgutlager. Dort ist der Boden nachhaltig verändert worden. Daher ist auf dem Betriebsbereich von schutzwürdigen Böden nicht mehr auszugehen. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist der Boden im Sinne der „Archivfunktion“ durch landwirtschaftliche Nutzung verändert.

Auf dem Betriebsgrundstück innerhalb einer Halle befindet sich eine Diesel-Zapfsäule mit Bindemittel ohne Auffangwanne.

Das Flurstück 7662 belegen am Kirchwerder Hausdeich 402 wurde ehemals durch eine Schmiede genutzt. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzung wurde ein Bodengutachten erstellt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzguts. Die Diesel-Zapfsäule befindet sich auf Betonboden. Die bei Betätigung der Diesel-Zapfsäule entstehenden Verunreinigungen des Bodens entsprechen denen, die auf einem öffentlichen Parkplatz entstehen. Daher handelt es sich nicht um sanierungsrelevante Bodenverunreinigungen.

Das Flurstück 7662 ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (vgl. Kapitel 5.5).

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche im südlichsten Abschnitt des Bebauungsplans sichert den verbliebenen natürlichen Bodenaufbau, der durch Wiesen- und Weidewirtschaft langjährig geprägt wurde.

Bewertung

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Der Baustoffhandel besitzt eine hohe bauliche Dichte und eine große Nutzungsintensität mit umfangreichen Versiegelungen, so dass das hier nur Ubiquisten (Tier- oder Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln) vorkommen und das Grundstück eher von geringem Interesse für dieses Schutzgut ist.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung entsteht keine erhebliche weitere Beeinträchtigung des Schutzguts.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und die Ausweisung einer privaten Grünfläche sichern Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Festsetzung hinsichtlich zu verwendender Außenleuchten dient dem Schutz des Lebensraumes Gewässer und Gewässerrandstreifen.

Bewertung

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt treten nicht ein.

4.2.7 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist umgeben von großräumigen Freiflächen, die den Eindruck einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft vermitteln. Sie erfährt eine Gliederung durch die vorhandene Grabenstruktur. Einzelne Gräben sind in Teilbereichen von Bäumen flankiert oder weisen über längere Abschnitte buschartigen Bewuchs auf. Neben einzelnen Gewächshäusern ragt nur der Baustoffhandel in die freie Landschaft hinein.

Die Straßenrandbebauung im Plangebiet ist Bestandteil der Marschhufendörfer entlang der Gose-Elbe. Sie stellen schutzwürdige Kulturlandschaftsensembles dar.

Das Plangebiet selbst wird in seinem Erscheinungsbild durch den ansässigen Gewerbebetrieb geprägt. Der Straßenraum Kirchwerder Hausdeich erfährt durch die großflächigen Verkaufs- und Ausstellungsgebäude des Baustoffhandels und durch die ehemaligen und mittlerweile verfallenen Baulichkeiten des angrenzend vorhandenen Gewerbebetriebs seine städtebauliche Prägung.

Vom 2. Fersenweg sind die größeren Gebäude und vereinzelt auch Regallager des Baustoffhandels wahrnehmbar. Aufgrund der relativ weiten Entfernung vom südlich gelegenen Marschenbahndamm und durch den vorhandenen Grabenrandbewuchs ist der Baustoffhandel aus Richtung Süden für das Landschaftsbild während der Vegetationsperiode als wenig störend wahrnehmbar. Die große Lagerhalle erinnert aufgrund der Gestaltung ihrer Außenhaut aus der Ferne an ein landwirtschaftliches Gebäude.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die vorherrschende Gewerbenutzung.

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert, denn die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine weitere bauliche Entwicklung innerhalb des Betriebsgrundstücks.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die vorhandenen Gebäudehöhen und die Nutzungsgliederung auf dem Betriebsgrundstück übernommen, so dass keine höhere Überlagerung der flachen Landschaft erfolgt. Die Vorschriften gemäß § 2 Nr. 4 über die Einschränkungen in der Höhe dienen dem Einfügen der Gebäude in die Eigenart ihrer unmittelbaren Umgebung und somit dem Erhalt des vorhandenen Stadtbildes.

Zwischen Mischgebiet und Sondergebiet wird die Fortführung einer auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen Abpflanzung festgesetzt. Zur visuellen Abgrenzung des Gewerbebetriebs trägt weiterhin seine Umgrenzung mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher bei.

Bewertung

Die Möglichkeit der Erweiterung der Gebäudekulisse durch die Planung hat allerdings nur in geringfügiger Weise nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da der genehmigte Zustand der Betriebsfläche durch die Planung geordnet wird und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die festgesetzten Anpflanzgebote gemindert werden. Die vorhandene Straßenrandbebauung wird in ihrem Bestand gesichert. Das Stadtbild erfährt weiterhin seine Prägung hauptsächlich durch den dahinter liegenden Baustoffhandel.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter bekannt. Im Plangebiet sind als Sachgüter der Baustoffhandel mit seinen Verkaufsräumen, Ausstellungsflächen, Lagerhallen und Freilagerflächen vorhanden.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet vier Wohngebäude, gewerbliche Teilflächen sowie ein ehemals gewerblich genutztes Flurstück. Die Wohngebäude Kirchwerder Hausdeich 400, 402, 404 und 406 wurden Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet und in Form und Gestaltung zum überwiegenden Teil deutlich verändert. Sie stellen aus heutiger Sicht keine Besonderheit dar.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Bewertung

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4.3 Monitoring (Überwachung)

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen wird im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens umgesetzt. 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) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

4.4.1 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Anlass der Planung, Gutachten, Untersuchungsraum, Standort und Alternativen:

Der Bebauungsplan sichert einen seit Jahrzehnten an seinem Standort ansässigen genehmigten Betrieb.

Es liegen Untersuchungen zu den Themen Lärm und Verkehr vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

Der Untersuchungsraum wird zunächst auf das Plangebiet begrenzt, bei einigen Schutzgütern ist eine Betrachtung darüber hinaus notwendig.

Standortbezogen ist festzustellen, dass eine Sicherung gewachsener Nutzungen in Verbindung mit baulichen Erweiterungen auf dem Betriebsgrundstück aus Sicht der Umweltbelange gänzlich neuen Baugebieten "auf der grünen Wiese" mit neuen Infrastrukturen und umfangreicheren Eingriffen in Natur und Landschaft vorzuziehen ist. Damit integriert eine bauliche Entwicklung am Betriebsstandort in gewisser Weise auch Zielsetzungen der nachhaltigen Entwicklung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung bestehen bleiben. Bauliche Veränderungen wären im Einzelfall gemäß §§ 34 und 35 des Baugesetzbuchs zu prüfen.

Schutzgüter Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Sicherung und Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert. Die durch den Betrieb ermittelten bzw. prognostizierten verkehrlichen und sonstigen betrieblichen Lärmemissionen überschreiten die maßgeblichen Richtwerte weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung.

Negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

Eine Vorbelastung des Plangebiets durch An- und Auslieferverkehr, Betriebslärm und Luftschadstoffe ist gegeben. Maßgebliche Grenz- und Richtwerte werden allerdings nicht überschritten.

Das Lokalklima wird durch die Planung unwesentlich beeinträchtigt; negative Auswirkungen werden durch Vorschriften zur Begrünung des Plangebietes gemindert.

Schutzgüter Wasser und Boden

Die Planung beeinflusst die Grundwassersituation und die Versiegelungsrate nicht.

Das Plangebiet ist weitgehend durch Platz- und Wegebefestigungen in Bezug auf den Bodenaufbau völlig verändert.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Ergebnis nicht erwartet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und Landschaft / Stadtbild

Insgesamt ist das Plangebiet von geringer ökologischer Bedeutung. Durch die Planung wird kein Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn vorgenommen. Besondere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Mittels der Festsetzungen zur Eingrünung des Betriebsgrundstückes wird das ökologische Niveau im Wesentlichen konstant gehalten.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Planung eine geringfügige Beeinträchtigung. Das Stadtbild wird in seinem Bestand gesichert.

4.4.2 Kenntnis- und Prognoselücken

Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind ebenso wie Kenntnislücken den vorliegenden Gutachten zu entnehmen. Im vorliegenden Fall sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung neben der dargelegten Beachtung der Fachgesetze keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Bodenverunreinigungen im Sondergebiet sind nicht auszuschließen. Es bestehen jedoch keine konkreten Anhaltspunkte für Verunreinigungen, und die Fläche soll weiterhin gewerblich, also nicht wohnbaulich, genutzt werden. Daher wurden keine näheren Untersuchungen hinsichtlich Bodenbelastungen vorgenommen.

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Sondergebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, weil sich das Gebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 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) wesentlich unterscheidet.

Durch die Festsetzung soll das Planungsziel, die Sicherung des vorhandenen Baustoffhandels, erreicht werden. Andere Nutzungen sollen hier nicht zugelassen werden, um die Versorgung der Vier- und Marschlande mit Baustoffen planungsrechtlich zu gewährleisten. Daher ist im Sondergebiet „Baustoffhandel“ nur ein Betrieb zulässig, der mit Baustoffen handelt bzw. diese lagert, wie zum Beispiel Schüttgüter (Sand, Kies, Kiesel, Mörtel und Hochofenschlacke), Holz, Mauer- und Dachsteine, Kalk, Gips, Zement, Glas, Dicht- und Dämmstoffe, Verbundwerkstoffe und Baumetalle. Weiterhin zulässig sind Werkzeuge, sonstiger Baubedarf und Gartenbedarf wie zum Beispiel Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Gartentechnik, Gartenhäuser und Pflanzen (vgl. § 2 Nummer 1).

Für die Lagerung und Ausstellung der unterschiedlichen Baustoffe sind Freiflächen, Regallager, großvolumige Hallen, Ausstellungsgebäude sowie Räume für die Verwaltung notwendig.

Für das Sondergebiet „Baustoffhandel“ wird entsprechend dem Bestand eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Mit der Überschreitung der Obergrenze nach §17 BauNVO wird der Grundzug der Planung, die Bestandssicherung des Betriebes, ermöglicht. Mit der Überschreitung der GRZ besteht für den Betrieb die Möglichkeit, seinen Betriebsablauf auf dem eigenen Grundstück Flächen sparend und konzentriert durchzuführen. Durch die an den Rändern des Betriebsgrundstücks festgesetzten Pflanzstreifen wird die weitgehend baulich genutzte Betriebsfläche mittelfristig reduziert, entsiegelt und begrünt, so dass die Überschreitung der GRZ nicht zu einer nachteiligen Auswirkung auf die Umwelt führt. Eine darüber hinausgehende Verkleinerung würde in die Betriebsabläufe und die wirtschaftlich verwertbare Fläche unverhältnismäßig stark eingreifen und wäre daher nicht zumutbar. Die durch den hohen Versiegelungsgrad entstehenden Wassermengen stellen für die vorhandenen Gräben kein Problem dar. Daher können nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung vermieden werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die hohe Ausnutzung nicht beeinträchtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der hohen Ausnutzung ebenfalls nicht entgegen.

Die flächenhafte, nicht baukörperbezogene überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht im Rahmen der Festsetzungen eine betriebsdienliche bauliche Nutzung des Grundstücks.

Das Betriebsgrundstück teilt sich bezogen auf die Höhen baulicher Anlagen in unterschiedliche Zonen auf. Von Norden nach Süden betrachtet befinden sich dort Verkaufsräume, Lagerhallen, Regallager und Freilagerflächen, die in ihrer Höhenentwicklung nach Süden in die freie Landschaft hinein abgestuft sind. Die Sicherung der unterschiedlichen Höhen der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen ermöglicht einerseits einen wirtschaftlichen Betriebsablauf und andererseits eine möglichst landschaftsgerechte Einbindung des Betriebes. Gleichwohl sind bauliche Entwicklungen zulässig, die sich auf das Landschaftsbild nachteilig auswirken können und auch durch Anpflanzungen nur gemildert werden können. Diese Nachteile sind

aufgrund der bereits vorhandenen Schädigung nur geringfügig und im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung der Nutzung vertretbar.

Für den nördlich gelegenen Bereich des Sondergebiets „Baustoffhandel“, in dem sich die Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerhallen befinden, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 9 m begrenzt. Im Anschluss daran werden zwei Zonen festgesetzt, in denen die baulichen Anlagen mit einer Höhe von maximal 6 m bzw. 2 m errichtet werden dürfen.

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist vom Bestand abgeleitet und entspricht in ihrem Höchstmaß den im Landgebiet üblichen Höhen von Wohnhäusern, Gewächshäusern, Lager- und Stallgebäuden, die in den straßennahen Bereichen meist 8 – 9 m hoch sind. Durch die Einschränkung der Höhenentwicklung wird einerseits die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch überdimensionierte Gebäude verhindert, andererseits dem Betrieb die Möglichkeit gegeben, die Baustoffe auf dem Betriebsgrundstück möglichst platzsparend zu lagern.

Im Bereich der baulichen Anlagen mit einer Höhe von 9 m bzw. 6 m ist festgesetzt, dass nur ein Geschoss gebaut werden darf. Eine eingeschossig errichtete bauliche Anlage entspricht in ihrem Erscheinungsbild dem Charakter von Gewächshäusern, Lagerhallen und anderen Betriebsgebäuden, wie sie auch in der Umgebung vorhanden sind.

5.2 Mischgebiet

Die Straßenrandbebauung wird durch bauliche Anlagen des Baustoffhandels, den auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Gartenbaubetrieb Haus-Nummer 399 (außerhalb des Plangebiets) sowie durch die Wohnnutzungen geprägt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen werden die Flurstücke 7662, 8545, 7660, 9669 und 9533 entlang des Kirchwerder Hausdeiches als Mischgebiet festgesetzt. Die Lärm- und Verkehrsuntersuchungen haben ergeben, dass der Baustoffhandel neben dem Mischgebiet vertretbar ist und baulicher Schallschutz im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden muss.

Im Mischgebiet sind gemäß § 2 Nummer 2 Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da der Standort abseits des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums Fünfhausen liegt, der nach dem räumlichen Leitbild Versorgungsfunktionen wahrnehmen soll und in dem sich Geschäfte insbesondere für die Nahversorgung befinden.

Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll verhindert werden, dass an dieser Stelle weitere Verkehre ausgelöst werden, die vor allem nachts mit erheblichen lärmtechnischen Störpotenzialen verbunden sind.

Zu den Vergnügungsstätten zählen beispielsweise Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeverordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (Sex-Kinos oder ähnliche Live-Vorstellungen). Damit wird einer Verdrängung der im Mischgebiet erwünschten Nutzungen entgegengewirkt. Diese Einrichtungen stellen eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung dar, da die Betreiber derartiger Unternehmen in der Lage sind, hohe Grundstückspreise oder Mieten zu zahlen. Damit wäre eine Konkurrenzsituation zu Wohn- und kleinteiligen Gewerbenutzungen gegeben, so dass negative Auswirkungen auf das städtebauliche dörfliche Milieu nicht ausgeschlossen werden können.

Das Mischgebiet weist die für die Vier- und Marschlande typische Nutzungsgliederung auf: Im straßenbegleitenden Bereich befinden sich überwiegend Wohnhäuser und im hinteren Grundstücksbereich befinden sich bauliche Anlagen, die der gewerblichen Nutzung dienen. Daher ist auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche gemäß § 2 Nummer 3 das Wohnen ausgeschlossen.

Für den straßenbegleitenden Bereich wird entsprechend dem Bestand eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl wird die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO, in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unterschritten. Begründet wird die Unterschreitung mit der Sicherung der im Bestand vorhandenen GRZ. Geringfügige bauliche Erweiterungen werden ermöglicht.

Die Festlegung einer zur Deichstraße orientierten eingeschossigen offenen Einzelhausbauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsform und bewahrt das Straßenbild.

Mit der Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei wird der Charakter des Einfamilienhausgebiets erhalten, aber auch die Einrichtung von z.B. Einliegerwohnungen gefördert, so dass z.B. – wie im Landgebiet verbreitet - mehrere Generationen unter einem Dach leben können.

Der hintere Bereich wird stark geprägt durch die gewerblichen Nutzungen des angrenzenden Baustoffhandels und der baulichen Anlagen des ehemaligen Gewerbebetriebs auf Flurstück 7662. Daher wird für den hinteren Bereich die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 9 m über dem aufgehöhten bzw. vorhandenen Gelände als Höchstmaß begrenzt, wobei nur ein Geschoss gebaut werden darf. Die Festsetzung zur Höhe und Geschossigkeit der baulichen Anlagen dienen der Bestandssicherung und der Wahrung des Erscheinungsbildes auf Flurstück 7662, welches durch eingeschossige Bauten geprägt ist. Außerdem ist eine offene Bauweise festgesetzt, um die Maßstäblichkeit zur Umgebungsbebauung zu wahren.

5.3 Straßenverkehrsfläche

Im Plangebiet befindet sich die Straße Kirchwerder Hausdeich. Sie ist ungefähr 5,50 m breit und wird von Fahrzeugen wie von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen genutzt. Böschungen liegen regelmäßig auf privaten Grundstücken. Die Straßenverkehrsfläche wurde dem Bestand entsprechend übernommen, weil sie für das derzeitige und zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen ist. Die Erschließung der Nutzungen ist mit dem Bestand gesichert. Ein weiterer Ausbau ist nicht notwendig (vgl. Verkehrsgutachten vom Juli 2008).

Zwar genügt die Breite nicht den zeitgemäßen Anforderungen, jedoch wird im Hinblick auf das Planungsziel der Erhaltung der historischen Deichlinie und der gegebenen Funktionsfähigkeit der Erschließung auf einen Ausbau der Fahrbahn verzichtet. Die Festsetzung einer breiteren Straßenverkehrsfläche ist auch deshalb städtebaulich nicht zu rechtfertigen, weil ansonsten umfangreiche Eingriffe in den Gebäudebestand und die Vorgartenzonen der Häuser erforderlich wären; solche Eingriffe wären unverhältnismäßig, auch im Hinblick auf die entstehenden Kosten. Darüber hinaus ist auf Grund der baulichen Möglichkeiten des Bebauungsplans keine erhebliche Steigerung der Verkehrsmenge zu erwarten. Aufgrund der weitgehend fehlenden Bürgersteige gilt für die Teilnahme am Verkehr am Kirchwerder Hausdeich in ganz besonderer Weise das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß Straßenverkehrsordnung.

5.4 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Erscheinungsbild in den Vierlanden zu errichten (vgl. Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande). Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in der genannten Untersuchung dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür setzen die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architekturen ermöglicht: Neubauten und Umbauten sollen sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen.

Die Regelungen zu Gebäudehöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien und Dachform sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten. Dazu wird im Einzelnen festgesetzt:

- Damit sich die Neubebauung im Mischgebiet in ihrer Höhenentwicklung dem Ortsbild anpasst, wird eine vom Bestand abgeleitete maximale Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf straßenseitig höchstens 0,4 m über der vorhandenen oder aufgehöhten Geländeoberfläche liegen. Geländeaufhöhungen sind nur zulässig für Rampen, die zur Erschließung erforderlich sind oder bis zur Oberkante der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 4). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse und überdimensionale Dachgeschosse ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden.
- Die Dachlandschaft im Mischgebiet wird maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage prägen. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung (vor-) städtischer Bauformen wird bestimmt, dass Dächer von Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen sind. Im Bereich von geneigten Dachflächen dürfen Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (z.B. Loggien) sowie Zwerchgiebel insgesamt eine Länge haben, die höchstens 1/3 der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze, nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Regelungen wird an die hergebrachte Dach- und Fassadengestaltung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einer allzu heterogenen, häufig modischen oder vorstädtischen und daher städtebaulich unangemessenen Erscheinung vorgebeugt. Beispielsweise haben Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen oder blaue Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Länge der Dachaufbauten wird außerdem begrenzt, um flächige, ungegliederte, vergleichsweise schlichte Dachflächen zu erhalten, die der Gestaltung alter Katen und Hufnerhäuser entspricht.

Diese Regelung gilt nur für Gebäude, die dem Wohnen dienen, und nicht z.B. für landwirtschaftliche, überwiegend gewerbliche oder dem Gemeinbedarf dienende Gebäude, um Gestaltungen gemäß den technischen Funktionen der jeweiligen Gebäude zu ermöglichen.

- Außenwände von Gebäuden im Mischgebiet sind in rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen; für Nebengebäude und für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden sind außerdem weiße oder braune Holzverblendungen sowie weißer Putz zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Diese

Regelungen dienen der Bewahrung des auch durch Materialwahl und Farbigekeit der Außenwände geprägten Milieucharakters und tragen dazu bei, dass die Ortslage als Teil der Vier- und Marschlande begriffen wird. So haben z.B. Gelb- oder Weißklinker einen nachhaltig störenden Einfluss auf das Milieu, da sie typischerweise (vor-) städtischen Bereichen zugeordnet werden; hingegen knüpfen die festgesetzten Baumaterialien und Farbgebungen an das traditionelle Erscheinungsbild von Haupt- bzw. Nebengebäuden an. Holzverblendungen sind nur für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden zulässig, da andernfalls der ortstypische, in gewisser Weise „massive“ Charakter der Gebäude und damit der Ortslage beeinträchtigt wird. Dieser Charakter geht auch zurück auf den hohen Grundwasserstand, der einstmals einen Verzicht auf Holzbaustoffe nahe legte. Untergeordnete Teile sind z.B. Giebelflächen, nicht jedoch komplette Fassadenseiten oder Stockwerke. Für Nebengebäude sind nicht nur Ziegelmauerwerk und Holzverblendungen zulässig, sondern auch Putz, da derartige Gebäude von geringer Bedeutung für das Ortsbild sind.

- Das Sonder- und das Mischgebiet befinden sich in einem ländlich-dörflichen Umfeld. Die hier ansässigen gewerblichen Betriebe verfügen über zurückhaltende Werbeanlagen, die die bauliche Gestaltung i.A. nicht überformen. Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes trifft § 2 Nummer 7 folgende Festsetzung: Werbeanlagen sind im Sonder- und im Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung an Fassaden unterhalb der Dächer auf einer Länge bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudeseite zulässig.

5.5 Altlasten

Das Grundstück Kirchwerder Hausdeich 402 (Flurstück 7662) ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Die im Bodengutachten ermittelten Werte werden entsprechend der Nutzung anhand der Bundesbodenschutzverordnung beurteilt. Sie erfordern in diesem Fall keine Sofortmaßnahmen. Durch orientierende Untersuchung von 6 Bodenmischproben wurde eine nutzungsbezogene Bodenbelastung deutlich. Die relevanten Prüfwerte der Bodenschutzverordnung für Wohngebiete und der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) werden für die Parameter Blei, Benzo(a)pyren sowie Kupfer und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) überschritten. Vor einer Wohnbebauung des Grundstücks sind Abriss und Entsorgung der abgängigen Gebäude sowie weitere Untersuchungen und Entsorgung des belasteten Bodens erforderlich. Dabei ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Das Grundstück ist bis zum Abschluss von Sanierungsmaßnahmen (Detailuntersuchungen, Aushub und Entsorgung relevanter Bereiche) als altlastverdächtige Fläche im Altlastenhinweiskataster aufgeführt. Die ermittelten Werte unterschreiten die Prüfwerte für Gewerbegebiete. Die Auswaschung durch Regen wird anhand von wässrigen Auszügen (= Eluate) beurteilt. Hier werden die Prüfwerte in allen Fällen unterschritten.

5.6 Oberflächenentwässerung / Entwässerung

Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 8). Dies bedeutet, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unterbleiben. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken, die dem Wohnen dienen, auf das unbedingt notwendige Maß zu

beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Baumbestand und den Naturhaushalt insgesamt erhalten und verbessert. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Die Festsetzung gilt nur für Wohngrundstücke, weil von diesen Flächen erfahrungsgemäß keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen.

Bisher versickert das von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser breitflächig und ungefasst über unbefestigte Seitenstreifen. 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 §27 WHG) und seit Februar 2004 im Hamburgischen Wassergesetz (§§ 27a-c HWaG) umgesetzt. Daher wird eine zukünftige Vorreinigung des Straßenwassers vor Versickerung in den Boden geprüft

Die binnendeichs gelegenen Flächen liegen im Einzugsgebiet eines Wasserverbandes und entwässern über sogenannte Sielgräben (Verbandsanlagen des Ent- und Bewässerungsverbands der Marsch- und Vierlande) zur südlich gelegenen Hauptentwässerung. Das anfallende Niederschlagswasser sollte bei Neuordnung des vorhandenen Entwässerungssystems soweit möglich in erster Linie auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Soweit eine Versickerung durch Prüfung nachweislich nicht möglich ist, sind die anfallenden Niederschlagswasser über zu schaffenden Rückhalt verzögert den Sielgräben des Ent- und Bewässerungsverbands der Marsch- und Vierlande zuzuführen. Zur Sicherung der Entwässerungssituation wird daher mit § 2 Nummer 14 festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird, den Sielgräben des Ent- und Bewässerungsverbands der Vier- und Marschlande zuzuführen ist.

Unabhängig von einer Regenrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren für die Ableitung von belastetem Oberflächenwasser von privaten Flächen eine Vorreinigung zu prüfen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über vorhandene Drucksiele. Das Druckentwässerungssystem ist zur Ableitung von häuslichem Schmutzwasser vorgesehen. Die Schmutzwasserableitung der Grundstücke und Einspeisung in das vorhandene Drucksielsystem wird über ESF-Schächte (Einrichtungen zum Sammeln und Fördern des Abwassers) auf den Grundstücken erfolgen. Aus betrieblichen und wartungstechnischen Gründen sollte jede ESF-Anlage für Sielbetriebsfahrzeuge erreichbar angeordnet werden. Dies wird ermöglicht, in dem der Sammelschacht in der Nähe der Grenze zum öffentlichen Grund angeordnet wird. Ferner sind diese von Bepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden, auch wenn die Einrichtungen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen.

5.7 Private Grünfläche

Der südliche Teil des Flurstücks 8418 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ festgesetzt, um sie für den Ausgleich von bereits stattgefundenen Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Baustoffhandel zu sichern. Gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Auflagen sind andere Nutzungen sowie Düngung und Pestizideinsatz nicht zulässig und die private Grünfläche ist als Mähwiese zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Dieses landschaftsgestalterische Ziel wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan langfristig gesichert und stellt eine ökologische Bereicherung inmitten der sie umgebenden durch Wiesen geprägten Landschaft dar.

Die das Betriebsgelände westlich und östlich einfassenden privaten Grünflächen berücksichtigen neben einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern (vgl. Kapitel 5.9) und einer vorgesehenen Oberflächenentwässerung auch ausreichend Fläche für einen Gewässerschutzstreifen als Schau- und Unterhaltungsweg. Die Ausweisung als Private Grünfläche differenziert zwischen Bau- und Nichtbauflächen und trägt damit zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Nutzungen bei. Die Lesbarkeit des Planes wird verbessert.

5.8 Grundwasserschutz

Im Sondergebiet und im Mischgebiet sind Flächen in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen, auf denen Stoffe lagern, die eine Gefahr für Boden und Grundwasser darstellen, wie zum Beispiel Maschinentreibstoffe, -öle und -reinigungsmittel (vgl. § 2 Nummer 9). Damit soll verhindert werden, dass aus Sicht des vorbeugenden Gewässerschutzes Wasser gefährdende Stoffe in den Untergrund eingetragen werden können.

Die den Grundwasserleiter schützenden, natürlichen Weichschichten dürfen nicht abgegraben oder in ihrer Struktur verändert werden. Daher setzt § 2 Nummer 10 fest, dass die Entfernung von Weichschichten des Bodens unzulässig ist.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Westlich, südlich und östlich des Sondergebiets sind 3 m breite Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sollen überwiegend Anpflanzungen hergestellt bzw. erhalten werden, die den Anforderungen von bereits erteilten naturschutzrechtlichen Auflagen für den Gewerbebetrieb entsprechen (einheimische Laubsträucher, mindestens zwei Pflanzen pro lfd. Meter, alle 20 m bzw. 7 m ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm). Zusätzlich zu diesen Auflagen werden im Sondergebiet Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als Puffer zum Mischgebiet festgesetzt.

Die Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebote sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt,
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Durchgrünung und Biotopvernetzung im Ortsbereich,
- landschaftsgerechte Begrünung des Sondergebiets,
- Filterung von Stäuben aus der Luft,
- visueller und funktionaler Abstand zwischen gemischten, insbesondere wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen (Anpflanzungen in den festgesetzten Breiten können z.B. in gewisser Weise vor optischen Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch betriebliche Abläufe schützen).

Mit der Festsetzung von Mindestumfang und Art der Begrünung soll ein Mindestmaß an Vegetationsstrukturen festgelegt werden, welches auch Lebensstätten für Pflanzen und Tiere neu schafft. Diese Flächen stehen für gewerbliche Nutzungen nicht zur Verfügung.

Qualität der Grünstrukturen

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Die Verwendung dieser Gehölzarten wird den hiesigen Wachstumsbedingungen von Boden und Klima gerecht und gewährleistet eine optimale Entwicklung bei geringem

Pflegeaufwand. Die Festsetzung „Laubgehölze“ stellt sicher, dass diese Gehölze Lebens- und Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt sein können. Laubbäume sind optimal an die Klimabedingungen dieser Region angepasst (Herbst- und Frühjahrsstürme).

Dieser Begründung ist als Anlage 1 eine unverbindliche Pflanzenvorschlagsliste beigefügt, die eine Auswahl der standortgerechten einheimischen Laubgehölze enthält.

Großkronige Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten. Die Sträucher müssen bei der Pflanzung eine Höhe von mindestens 0,80 m aufweisen. Es sind zwei Sträucher pro laufenden Meter zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2 ff). Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Die offene Vegetationsfläche im Kronenbereich jedes zu erhaltenden Baumes sichert die Versorgung des Baumes mit Wasser und Nährstoffen. Ihre Begrünung gewährleistet ein natürliches Bodenleben im Wurzelbereich des Baumes, welches eine beständige Nährstoffneubildung bewirkt. Durch die Verhinderung von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und langfristig die Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Wasserbauliche und Sielbauarbeiten sind von dem Aufhöhungsverbot ausgeschlossen, da sie unvermeidbare Arbeiten zur Gewährleistung der technischen Infrastruktur darstellen.

Im Übrigen wird mit dieser Vorschrift das Ziel verfolgt, baldmöglichst einen dichten, grün bestimmten Siedlungsrand zu schaffen, der die Bebauung des Sondergebietes zum freien Landschaftsraum hin abgrenzt und sie auf diese Weise nicht so stark in Erscheinung treten lässt.

Gemäß § 2 Nummer 13 sind Außenleuchten im Sondergebiet nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Zum Schutz der Insekten entlang der Gewässer- und Uferlebensräume ist diese Festsetzung erforderlich. Monochromatisch abstrahlende Leuchten weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten aber stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna durch an Leuchten zu Grunde gehenden Insekten wird so vermieden.

Abwägungsergebnis

Die Planung wirkt sich nur in geringfügiger Weise nachteilig auf das Landschaftsbild aus, da die Gebäudekulisse zwar erweitert werden kann, diese Nachteile aber durch Anpflanzungen gemildert werden können. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht erheblich beeinträchtigt. Die Eingrünungsfestsetzungen dienen der verbesserten Einbindung des Betriebes in das Landschaftsbild.

5.10 Nachrichtliche Übernahme

Die vorhandenen Gräben werden nachrichtlich übernommen.

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 Baustufenplan Bergedorf IV in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 34.840 m² groß. Hiervon entfallen auf vorhandene Straßenverkehrsflächen etwa 260 m², auf die Sondergebietsfläche etwa 20.480 m², auf die Mischgebietsflächen etwa 3.370 m², auf die Grünfläche etwa 10.640 m² sowie auf Wasserflächen etwa 80 m².

8.2 Kostenangaben

Hamburg entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.

Anlage 1

zum Bebauungsplan Kirchwerder 24 Pflanzenliste

Vorschläge für standortgerechte, einheimische Pflanzen

Großkronige Bäume	Deutsche Bezeichnung	Bemerkung
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Keine Staunässe
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	Bepflanzung Grabenrand
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hohe Schattenverträglichkeit
Fraxinus excelsior *	Esche	Bepflanzung Grabenrand
Prunus padus*	Traubenkirsche	Bepflanzung Grabenrand
Quercus robur	Stieleiche	
Salix alba *	Weißweide	Bepflanzung Grabenrand
Tilia cordata *	Winter-Linde	Bepflanzung Grabenrand
Kleinkronige Bäume		
Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Prunus avium *	Vogelkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus padus	Traubenkirsche	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix cinerea	Grau- Weide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Keine Staunässe
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe immergrün	Schattenverträglichkeit,
Sträucher und Heckenpflanzen		
Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel	für Grabenrand geeignet
Corylus avellana *	Haselnuß	für Grabenrand geeignet
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Heckenpflanze
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	für Grabenrand geeignet
Ilex aquifolium	Stechpalme	Heckenpflanze, immergrün
Ligustrum vulgare	Liguster	Heckenpflanze, schattenverträglich
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Ohrweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus *	Gewöhnlicher Schneeball	für Grabenrand geeignet
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heckenpflanze

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe	Kletterhilfe erforderlich
Hedera helix	gewöhnliche Efeu	Schattenverträglichkeit
Lonicera caprifolium	echtes Geißblatt	Kletterhilfe erforderlich

Bepflanzung der Grabenränder Deutsche Bezeichnung

Butomus umbellatus	Schwanenblume
Carex acutiformis	Schanksegge
Carex gracilis	scharfe Segge
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudocorus	Sumpf- Schwertlilie
Lythrum salicaria	Gemeiner Blutweiderich
Mentha auquatica	Wasserminze
Myosotis scorpioides	Sumpf- Vergißmeinnicht
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras
Phragmites australis	Gemeiner Schilf
Ranunculus aquatilis	Gemeiner Wasserhahnenfuß
Sparganium emersum	Einfacher Igelkolben
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben

Beispiele für Gehölze siehe unter den Punkten **Bäume** und **Sträucher** mit dem Symbol *

Obstbäume:

Apfelsorten, z.B.:

Baumanns Renette	mittlere Größe, späte Sorte
Berlepsch - gelb-	mittlere Größe, späte Sorte
Blenheim Renette	große Krone, späte Sorte
Boikenapfel	mittlere Größe, sehr späte Sorte
Boskop -gelb-	große Krone, sehr späte Sorte
Grahams Jubiläumsapfel	mittlere Größe, frühe Sorte
Graversteiner	starkwüchsig, frühe Sorte
James Grieve	mittlere Größe, frühe Sorte
Schmalprinz	alte Sorte, mittlere Größe, späte Sorte
Winterglockenapfel -weiß-	mittlere Größe, sehr späte Sorte

Birnensorten, z.B.:

Alexander Lucas	Staubnässe vermeiden
Claps Liebling	mittlere Größe, späte Sorte
Frühe von Treveaux	mittlere Größe, frühe Sorte
Großer Katzenkopf	mittlere Größe, frühe Sorte
Prinzessin Marianne	alte Sorte, starke Krone, sehr spät
	starkwüchsig, mittlere Reife