

Begründung

zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 59

1. Grundlage und Verfahrensablauf

20.2.95

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 2324). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 13/86 vom 5. November 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2265) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Oktober 1987 und 18. Mai 1989 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2098, 1989 Seite 981) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Im Bereich der Straße Am Neugrabener Bahnhof sind gemischte Bauflächen und entlang der Bahnanlagen Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Die Cuxhavener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Für die Gewerbeflächen werden Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung getroffen. Insbesondere werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen sowie von nicht flächenbeanspruchenden Einzelhandelsnutzungen im größten Teil des Gewerbegebiets geschaffen. Darüber hinaus wird ein Ausschluß von Vergnügungsstätten festgesetzt, weil solche Einrichtungen hier wegen der Nähe zum Einkaufszentrum Süderelbe städtebaulich nicht vertretbar sind. Die noch nicht bebauten Flächen des Gewerbegebiets bleiben vorwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Schnellbahnhaltestelle Neugraben zwischen der Cuxhavener Straße und den Bahnanlagen der Strecke Hamburg - Cuxhaven. Die Flächen des Plangebiets werden überwiegend gewerblich genutzt. Zur Zeit befinden sich hier ein Baumarkt, ein Getränkegroßhandel, die Verarbeitungswerkstatt (Metall- und Nähbetrieb) einer Beschäftigungsgesellschaft, zwei Garagenzeilen mit insgesamt 19 Garagen sowie zwei Wohngebäude mit neun Wohneinheiten. An der Cuxhavener Straße steht ein zweigeschossiges Bürogebäude mit einem Heizölhandel und einem Lebensmittelmarkt.

Östlich der Straße Am Neugrabener Bahnhof befinden sich drei Wohngebäude mit insgesamt 25 Wohneinheiten. Außerdem sind hier eine Fahrschule, eine Ausstellungshalle, eine Glaserei und ein Laden vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich Verdachtsflächen für Altablagerungen der sog. A-Kategorie (= Geländeänderungen) nach der Erfassung im Altlasthinweiskataster. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Der überwiegende Bereich des Plangebiets wird dem Bestand entsprechend als zweigeschossiges Gewerbegebiet mit den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) zulässigen Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 bestimmt. Es ist eine Flächenausweisung gewählt worden, wobei auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden ist, um für die Betriebe eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Ausweisungen des Bebauungsplans lassen eine Erhaltung bestehender Gewerbebetriebe und in Teilbereichen die Neuansiedlung gewerblicher Betriebe zu. Die Wohnbebauung nördlich der Cuxhavener Straße auf den Flurstücken 5786 und 5632 hat Bestandsschutz, soll aber an diesem Standort nicht auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden, weil auf Grund ihrer Lage innerhalb von gewerblichen Nutzungen und unmittelbar an der verkehrsreichen im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße hervorgehobenen Cuxhavener Straße sowie in der Nähe der stark frequentierten Schnellbahntrasse nach Neugraben eine Wohngebietsausweisung planerisch nicht zu vertreten ist. Demgegenüber

sprechen die infrastrukturellen Gegebenheiten dieser Fläche für eine Gewerbegebietsausweisung. Diese ist zudem jeder anderen Ausweisung vorzuziehen, da im Harburger Raum ein Mangel an Flächen für das produzierende Gewerbe besteht.

Eine Mischgebietsausweisung, die sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient, würde weder dieser Tatsache noch den weiteren planerischen Zielsetzungen entsprechen.

Hinsichtlich der Verträglichkeit von neuen gewerblichen Nutzungen mit der vorhandenen geringfügigen Wohnbebauung ergeben sich durch die neue Ausweisung besondere Anforderungen, die bei der Zulässigkeit gewerblicher Anlagen und den Störungseinwirkungen der jeweiligen Betriebsform zu beurteilen sind. Hier kommt es in besonderem Maße auf die Durchsetzung der Anforderungen des Bebauungsplans sowie auf die Beachtung der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 der Baunutzungsverordnung im Baugenehmigungsverfahren an, damit keine städtebaulichen Mißstände für die Wohngebäude erwachsen.

Nach § 2 Nummer 2 Satz 1 sind im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die umliegenden Wohngebiete (außerhalb des Plangebiets) nicht durch das Gewerbegebiet beeinträchtigt werden. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind. Außerdem sind nach § 2 Nummer 2 Satz 2 auf der mit "A" bezeichneten Fläche Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen

oder lagern, ferner gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Der Ausschluß dieser Nutzungen erfolgt auf Grund der Nähe des Gebiets zum Einkaufszentrum Süderelbe.

Die Zulassung jeglicher Art von Einzelhandelsbetrieben und von kommerziellen Freizeiteinrichtungen auf der Fläche des Gewerbegebiets würde die Ausgewogenheit des Bezirksentlastungszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden und somit zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Ausgenommen von diesem Ausschluß sind flächenbeanspruchende Einzelhandelsbetriebe, da diese nicht als zentrumsgefährdend anzusehen sind. Ferner soll sichergestellt werden, daß die Flächen des Gewerbegebiets dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Damit werden die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg unterstützt, im Harburger Raum neue Arbeitsplätze zu schaffen und der Flächenknappheit für produzierendes Gewerbe entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit von flächenbeanspruchenden Einzelhandelsbetrieben wurde nach der öffentlichen Auslegung in dem Bebauungsplan aufgenommen. Diese städtebaulich vertretbare Planänderung ist in ihrer räumlichen Bedeutung geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnte daher unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

Auf Grund der vorhandenen kleinflächigen Nutzungen werden der südwestliche Teilbereich des Gewerbegebiets unmittelbar an der Cuxhavener Straße sowie Flächen westlich der Straße Am Neugrabener Bahnhof im Nahbereich des Einkaufszentrums Süderelbe nicht in den mit "A" festgelegten Bereich von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und gewerblichen Freizeiteinrichtungen einbezogen, da hier eine Ergänzung mit den im Zentrum vorhandenen Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen vertretbar ist.

Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1), um zu einer planungsrechtlichen Grundlage zu gelangen, die den Ausschluß von Nutzungen in dem Gewerbegebiet vorsieht, die sowohl zu einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen als auch zu einer nachteiligen Strukturveränderung benachbarter Wohngebiete führen. Insbesondere hat eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung gezeigt, daß Betreiber von Vergnügungsstätten gerade solche Bereiche bevorzugen, die bereits erschlossen sind und verkehrsgünstig liegen, aber von der städtebaulichen Zuordnung und der vorhandenen Infrastruktur dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen. Es ist erklärte städtebauliche Zielsetzung, das Einkaufszentrum Süderelbe mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin zu erhalten. Eine durch Zulassung von Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) verbundene negative Strukturveränderung des Zentrumumfeldes wirkt sich verschlechternd auf die Standortqualität dieses Bereichs aus und führt zwangsläufig zu einem Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Betriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Außerdem beeinflusst eine solche städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung auch den Versorgungsgrad der umliegenden Bevölkerung sowie die Attraktivität benachbarter Wohngebiete, wie sich dies z.B. bei der Beurteilung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen herausgestellt hat, weil deren Betreiber in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so daß sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt.

Auf Grund der Lage der Gewerbegebiete an der Cuxhavener Straße und der Möglichkeit, hier eine hohe Öffentlichkeitswirkung zu erzielen, ist der Standort besonders wertvoll für mittelständische Unternehmen des produzierenden Sektors und für verkehrsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Kfz-Werkstätten). Insbesondere auf diesem Angebotssektor treten in Harburg Flächenengpässe auf, so daß die gewerblichen Flächen eines besonderen Schutzes bedürfen, um eine städtebaulich nicht zu vertretende Störung von Entwicklungsmöglichkeiten auszuschließen. Da die Cuxhavener Straße eine der wichtigsten Ein- und Ausfahrtsstraßen im Süden Hamburgs ist, wird u.a. von ihrem Erscheinungsbild eine Bewertung des gesamten Stadtteils Harburg abgeleitet. Mit der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts von wohnungsnahen Arbeitsstätten in den Gewerbegebieten und einer damit verbundenen besseren Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe entlang der Cuxhavener Straße ist eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier nicht vertretbar und würde den angestrebten städtebaulichen Entwicklungsprozeß negativ beeinflussen. Außerdem führen die mit Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, vielfach reißerisch aufgemachte Reklame) zu abträglichen Strukturveränderungen in den angrenzenden Wohngebieten. Der ursprünglich vorgesehene Ausschluß von Spielhallen wurde nach der öffentlichen Auslegung in einen Ausschluß von Vergnügungsstätten geändert. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnte daher unter Beachtung des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

5.2 Mischgebiet

Zwischen der Straße Am Neugrabener Bahnhof und der Cuxhavener Straße wird zweigeschossiges Mischgebiet in offener Bauweise mit den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten für das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Diese Ausweisung wird vorgenommen, um sowohl den bestehenden Nutzungen zu entsprechen als auch einen städtebaulich vertretbaren Übergang zwischen dem östlich angrenzenden (außerhalb des Plangebiets liegenden) allgemeinen Wohngebiet und dem ausgewiesenen Gewerbegebiet im Westen zu erreichen. Eine offene Bauweise ist festgesetzt, um eine ansprechende werbewirksame Eingangszone im Bereich des S-Bahnhofs Neugraben zu schaffen. Durch eine Bebauung mit einzelnen Baukörpern wird auch ein angemessener Übergang zum östlich des Plangebiets angrenzenden allgemeinen Wohngebiet geschaffen.

Nach bisherigem Planungsrecht sind diese Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; eine planerische Übernahme als Wohngebiet ist auf Grund der immissionsträchtigen Lage dieser Flächen zwischen zwei verkehrsreichen Straßen und der Nähe der Bahnanlagen nicht zu vertreten. Die nunmehr vorgenommene Ausweisung als Mischgebiet läßt Wohnen und eine gewerbliche Nutzung zu, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stört. Durch die Nutzungsänderung entsteht für die dort ansässigen Betriebe keine Benachteiligung, da sie auch im Mischgebiet zulässig sind. Für die dort wohnende Bevölkerung ergeben sich aus der neuen Ausweisung keine Belastungen, da die bestehenden Nutzun-

gen planerisch gesichert werden. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten ist ebenfalls für das Mischgebiet festgesetzt, da hier die gleichen städtebaulichen Kriterien wie für das Gewerbegebiet gelten (siehe Ziffer 5.1).

5.3 Begrünungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist geprägt durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen. Die Begrünungsmaßnahmen sind vorgesehen, um eine städtebaulich wirksame Durchgrünung der Gewerbeflächen und somit eine Einfügung in benachbarte begrünte Wohngebiete zu erreichen. Die Begrünungsmaßnahmen bilden außerdem eine stadtoökologisch wichtige Voraussetzung zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftverhältnisse sowie zur Regeneration des Naturhaushalts. Auch aus ökologischen Gründen sind die Begrünungsmaßnahmen erforderlich, weil sie nachteilige Auswirkungen durch bauliche Anlagen vermindern. Staub und Schadstoffe sollen bereits im Gewerbegebiet durch zu pflanzende Gehölze gefiltert und gebunden werden. Zudem wird damit die Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser verbessert.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Entlang der Cuxhavener Straße sind die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie mit Ausnahme der Grundstückszufahrten als offene Vegetationsflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; straßenbegleitend sind in einem Abstand von maximal 10 m großkronige Laubbäume anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 4). Hierdurch sollen die Vorgärten ansprechend gestaltet und damit eine gute städtebauliche und landschaftliche Einbindung in die Umgebung an dieser wichtigen Einfallstraße erreicht werden. Darüber hinaus mindert die Begrünung durch Schattenwurf und Verdunstungs-

kälte die Aufheizung der Flächen und filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringert somit die negativen Auswirkungen der versiegelten Flächen und der erhöhten Luftbelastung durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr.

- Am Nordrand des Gewerbegebiets wird eine 5 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt. Nach § 2 Nummer 5 sind auf dieser Fläche standortgerechte hochwachsende Sträucher und großkronige Laubbäume zu verwenden. Durch den Neugrabener Bahnhof erhält das Gewerbegebiet eine hohe Zentralität und Öffentlichkeit. Von den Bahnsteiganlagen sowie ein- und ausfahrenden Zügen bieten sich Einblicke in das Gewerbegebiet; außerdem ist das Gebiet weithin aus der Marsch einsehbar. Deshalb ist es notwendig, eine landschafts- und stadtbildfördernde Gestaltung des Gewerbegebiets an der zu den Bahnanlagen und der Marsch gerichteten Seite durch einen Anpflanzungsstreifen zu erreichen. Darüber hinaus soll durch diese Vorschrift eine möglichst hohe Abschirmwirkung sowie eine Minderung der Einblickmöglichkeiten bewirkt werden. Daneben kommt dieser Festsetzung auch eine Bedeutung zur Verbesserung der ökologischen Funktion in diesem Bereich zu. Die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke wird auf Grund der großen Tiefe der Fläche nicht durch den Anpflanzungsstreifen beeinträchtigt.
- Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung befestigter Flächen und

filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Darüber hinaus sollen der Erhalt der Bäume durch Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig gesichert und die Pflegeaufwendungen minimiert werden.

- In § 2 Nummer 7 ist festgelegt, daß im Gewerbegebiet in 25 m Tiefe entlang der Cuxhavener Straße die der Straße zugewandten Fassaden, die Fensterabstände von mehr als 5 m Breite aufweisen, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Cuxhavener Straße ist wichtiger stadtteilverbinder Verkehrswege zwischen Harburg und Neugraben. Die Straße wird auch als Zufahrtsstraße zum Bahnhofsvorplatz Neugraben täglich stark benutzt. Damit erhalten die der Straße zugewandten Gewerbebauten eine bestimmende Bedeutung. Durch die Fassadenbegrünung im Gewerbegebiet soll die optische Wirkung von den der Straße zugewandten Fassaden verbessert und das Stadt- und Landschaftsbild aufgewertet werden. Der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche soll erhöht und zusätzlicher Lebensraum für Tiere, wie z.B. Vögel und Insekten, geschaffen werden. Ebenso soll damit eine Einbindung des Gewerbegebiets in den Ortskernbereich erreicht werden.

- Nach § 2 Nummer 3 sind für Baum- und Strauchpflanzungen einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Diese Vorschrift soll erreichen, daß wildlebenden Tieren, soweit es unter den gegebenen Umständen möglich ist, artgerechte Lebensmöglichkeiten geboten und Neupflanzungen der vorhandenen Vegetation angepaßt werden. Daher sind einheimische Laubgehölze zu pflanzen. Sie weisen bessere Verträglichkeit gegen Luftschadstoffe auf und passen

sich besser an die gegebenen Standortverhältnisse an. Damit bei Neuanpflanzungen Ausfälle durch Beschädigungen verhindert und die positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit erreicht wird, ist eine Mindestpflanzgröße vorgeschrieben.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Cuxhavener Straße ist im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Außer der Erschließungsfunktion für die angrenzenden Bereiche liegt ihre verkehrliche Bedeutung als stadtteilverbinder Verkehrswege vor allem auch in der überörtlichen Anbindung des Untereldebereichs. Für die Herstellung von Parkplätzen und Straßenbegleitgrün sind in Teilbereichen Straßenerweiterungsflächen festgesetzt worden. Die Straße Am Neugrabener Bahnhof mit dem Bahnhofsvorplatz als zentraler Anschlußpunkt für den öffentlichen Nahverkehr ist ihrem Bestand entsprechend übernommen worden.

Durch das neu ausgewiesene Gewerbegebiet, insbesondere durch den bereits fertiggestellten Baumarkt, entsteht für die Cuxhavener Straße ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen. Eine Behinderung des fließenden Verkehrs kann weitgehend dadurch ausgeschlossen werden, daß lediglich eine Gehwegüberfahrt zugelassen wird.

5.5 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 (Hamburisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.6 Trinkwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch/Harburger Berge vom 17. August 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228). Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung des Schutzgebiets vorgenommen worden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung ergeben sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Danach ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser und sonstigen wassergefährdenden Stoffen verboten.

Das Niederschlagwasser von Dachflächen ist grundsätzlich vom Grundstück abzuleiten oder über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern. Des weiteren ist das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall, Hausmüll, Bauschutt usw. unzulässig. Entsprechend den Festlegungen in der Verordnung kann die zuständige Behörde im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers nicht zu befürchten ist.

5.7 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4, 6 und 7 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite

167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3 und 5 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Beinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und wurde bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzt, so daß durch die neuen Festsetzungen keine wesentlichen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden. Veränderungen im Landschaftsbild werden durch Begrünungsfestsetzungen (§ 2 Nummern 3 bis 7) ausgeglichen.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 47 vom 5. Februar 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 51) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 57.900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 9.600 m² (davon neu etwa 400 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen für Maßnahmen zum teilweisen Ausbau der Cuxhavener Straße.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

