

Begründung

zum Bebauungsplan Neuland 18 / Harburg 54

Vom 06.12.2004

Archiv

Nr. 24474

Inhalt

Seite

1.	<u>Grundlage und Verfahrensablauf</u>	3
2.	<u>Anlass und Planung</u>	3
3.	<u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	
3.2.2	Planfeststellungsverfahren	
3.2.3	Altlastverdächtige Flächen und Grundwasserbelastung	
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	
3.2.5	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	
3.2.6	Gesetzlich geschützte Biotope	
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.4	Angaben zum Bestand	6
3.4.1	Gegenwärtige Nutzung	
3.4.2	Naturräumliche Gegebenheiten	
	- Relief, Boden	
	- Wasserhaushalt	
	- Pflanzen- und Tierwelt	
	- Lokalklima	
	- Orts- und Landschaftsbild	
3.4.3	Erholungsnutzung	
4.	<u>Umweltbericht</u>	10
5.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	10
5.1	Kerngebiet	10
5.2	Gestalterische Anforderungen	13
5.3	Straßenverkehrsflächen, vorhandene Leitungen	14
5.4	Bundesfernstraßen	15
5.5	Lärmschutz	16
5.6	Bodenverunreinigungen	17
5.6.1	Flächen mit Kennzeichnung.....	18
5.6.2	Flächen ohne Kennzeichnung.....	19
5.7	Fläche für die Abwasserbeseitigung	20
5.8	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen, Oberflächenentwässerung	20

	5.8.1	Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen	
	5.8.2	Oberflächenentwässerung	
5.9		Bahnanlagen	22
5.10		Grünflächen	22
	5.10.1	Parkanlage	
	5.10.2	Grünfläche	
5.11		Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
	5.11.1	Baumschutz	
	5.11.2	Begrünungsmaßnahmen	
	5.11.3	Gewässer- und Bodenschutz	
5.12		Flächen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs	27
6.		<u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</u>	29
	6.1	Pflanzen und Tierwelt.....	30
	6.2	Boden.....	31
	6.3	Wasserhaushalt.....	31
	6.4	Lokalklima.....	32
	6.5	Orts- und Landschaftsbild.....	32
	6.6	Gesetzlich geschützte Biotope.....	33
	6.7	Zusammenfassung.....	33
7.		<u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	34
8.		<u>Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen</u>	34
	8.1	Aufhebung bestehender Bebauungspläne.....	34
	8.2	Hinweise auf Fachplanungen.....	34
9.		<u>Flächen und Kostenangaben</u>	35
	9.1	Flächenangaben.....	35
	9.2	Kostenangaben.....	35
Anhang:		Pflanzliste	36
Anlage:		Zugeordnete Maßnahmenflächen	

1. **Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. 2004 I S. 2415). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde mit der Bezeichnung Harburg 54 / Neuland 18 durch den Aufstellungsbeschluss H 2 / 91 vom 18. November 1991 (Amtl. Anz. S. 2333) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 23. März 1992, 21. März 1994 und 14. Oktober 1996 (Amtl. Anz. 1992 S. 549, 1994 S. 790 und 1996 S. 2697) stattgefunden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet um die Flächen nördlich des in West-Ost-Richtung, im Bereich der Flurstücke 2368, 2367 und 2366 ausgewiesenen Grünzuges verkleinert und durch den Beschluss vom 9. April 2003 zur Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses festgesetzt, dass das Planverfahren mit der Bezeichnung Neuland 18 / Harburg 54 fortgeführt wird, da nunmehr der größere Teil des Geltungsbereichs im Stadtteil Neuland liegt. Außerdem wurde der Bebauungsplan-Entwurf in Teilen geändert. Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung berührt wurden, wurde der Bebauungsplan-Entwurf nach den Bekanntmachungen vom 9. und 29. April 2003 (Amtl. Anz. S. 1603 und 1852) erneut öffentlich ausgelegt.

2. **Anlass der Planung**

Nachdem die Deutsche Telekom AG ihr Vorhaben auf der im Bebauungsplanentwurf Harburg 54/ Neuland 18 ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche aufgegeben hat, sollen nun in diesem Bereich vorrangig Flächen für den beabsichtigten Neubau eines Kompetenzzentrums der Handwerkskammer Hamburg sowie eine weitere Entwicklung citybezogener Nutzungen planungsrechtlich als Kerngebiet gesichert werden. Insbesondere wird mit der Ansiedlung von hochwertigen Nutzungen sowie der Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen das städtebauliche Ziel verfolgt, diesen noch zentral gelegenen Bereich mit hoher Standortgunst nutzungsstrukturell und stadtgestalterisch aufzuwerten.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Bereich des Plangebietes eine großzügige Nord-Süd- sowie Ost-West Fußwegverbindung zu sichern, die das Zentrum Harburgs mit der Elbe bzw. dem Neuländer Baggersee sowie den Siedlungsbereichen am Allerstieg, am Neuländer Elbdeich und am Wohlersweg verbindet.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Außerdem werden Grünflächen, die durch den Anschluss an überörtliche Grünzüge im Norden eine wichtige Grünverbindung zwischen Norderelbe und dem Bereich um den Baggersee Neuiland schließen, dargestellt. Die Harburger Umgehung ist als Autobahn mit Anschlussstellen sowie die Straße Großmoordamm als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die S-Bahnlinie zwischen Neugraben und Hamburg ist als Schnellbahn / Fernbahn im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Plangebietes im Landschaftsprogramm die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ sowie „Autobahn oder autobahnähnliche Straße“ und „Oberirdische Gleisanlagen“ dar. Als Teile des übergeordneten Freiraumverbundsystems sind in Ost-West-Richtung verlaufende Grüne Wegeverbindungen im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie parallel zur Straße Großmoordamm hervorgehoben.

Weiterhin ist das Plangebiet als Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Städtisch verdichteter Bereich mit geschlossener und sonstiger Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) sowie „Autobahnen“ (14b) und „Gleisanlagen“ (14d) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141): Entlang der Schlachthofstraße Ausweisung als Industriegebiet in einer Tiefe von ca. 40 m bis ca. 120 m. Des Weiteren „Außengebiet“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Bebauungsplan Harburg 38/ Neuland 8 vom 1. Juli 1982 (HmbGVBl. S. 223): Betroffen durch den vorgenannten Bebauungsplan ist der südliche Teilbereich des Bebauungsplanentwurfs, mit einer teilweisen nachrichtlichen Übernahme von Flächen für eine festgestellte Bundesfernstraße und einer Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.

Teilbebauungsplan TB 386 vom 16. Dezember 1955 (HmbGVBl. S. 349): Der vorgenannte Plan beinhaltet im Wesentlichen die Schlachthofstraße und weist hier vorhandene und neue Straßenverkehrsflächen aus. Des Weiteren sind Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, festgelegt worden.

3.2.2 Planfeststellungsverfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Neuland 18 / Harburg 54 verlaufen Teile der planfestgestellten Bundesautobahn A 253 –Harburger Umgehung- und der ebenfalls planfestgestellten Schnellbahntrasse nach Neugraben sowie Teile der Neuländer Moorwettern.

Die nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluss für die Bundesautobahn A 253 –Harburger Umgehung- vom 29. Juni 1978) festgestellten Straßenverkehrsflächen sind nachrichtlich übernommen worden.

Die Planfeststellung für den Vorfluterausbau der Neuländer Moorwettern ist nach dem Hamburgischen Wassergesetz (ergänzender Planfeststellungsbeschluss vom 26. Juni 1978) erfolgt.

3.2.3 Altlastverdächtige Flächen und Grundwasserbelastung

Das Plangebiet weist teilweise erhebliche Bodenverunreinigungen und möglicherweise auch Grundwasserbelastungen auf. Trotz dieser Feststellungen bestehen aus Sicht des Schutzes der menschlichen Gesundheit und des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die geplante Gebietsausweisung, sofern die unter Ziffer 7 aufgeführten Maßgaben berücksichtigt werden.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet muss noch mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor Baubeginn ist sicherzustellen, dass die für Kampfmittelräumung zuständige Dienststelle den Bereich prüft und gegebenenfalls saniert.

3.2.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich ein nach § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 6. September 2004 (HmbGVBl. S. 356) besonders geschützter Biotop. Dessen Zerstörung, Beschädigung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung sind verboten bzw. bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 28 HmbNatSchG Absatz 2.

Es handelt sich um eine Teilfläche eines Gehölzes feuchter Standorte (HGF).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für den Bereich Neuländer Straße / Harburger Umgehung (BAB A 253) / Großmoordamm / Schlachthofstraße wurde im Februar 1992 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Gegenwärtige Nutzung

Nördlich der Straße „Zum Ausbesserungswerk“ sowie östlich der Schlachthofstraße befinden sich nachstehende bauliche Anlagen und Nutzungen:

- ein Abwasserpumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung von dem ein in nordwestlicher Richtung verlaufendes Regenwassersiel abzweigt (Flurstück 2361)
- ein leerstehendes Gebäude eines ehemaligen Autohauses (Flurstück 2356)
- eine Stellfläche mit Altautos (Flurstück 2358)
- eine Lagerhalle sowie ein Garagengebäude mit insgesamt 8 Garagen (Flurstück 2353)

- ein Umspannwerk der Deutschen Bahn AG von dem ein 110-kV-Kabel der HEW in östlicher Richtung abzweigt und zum Hauptverteilungswerk Neuland führt (Flurstück 2325).
- auf dem Flurstück 2361 eine HEW-Netzstation und dahin führende Leitungen
- in den Straßen zum Ausbesserungswerk und Schlachthofstraße befinden sich Gas- und Niederdruckleitungen.
- In der Straße Zum Ausbesserungswerk befinden sich ein Schmutzwassersiel mit Zufluss zum vorhandenen Pumpwerk Schlachthofstraße sowie ein Drucksiel als Verbindung des Stadtteils Neuland zum Schmutzwassersiel in der Hannoverschen Straße.

3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt rd. 1 km südlich der Süderelbe, östlich der Bahnlinie Harburg / Hamburg Hbf. und gehört naturräumlich zum Elbstromtal.

Relief, Boden

Das Relief des Plangebietes weist nur geringe Neigungsstufen auf. In Folge von flächenhaften und linearen Geländeaufhöhungen variieren die Höhen innerhalb des Gebietes zwischen 1 m und 4 m über Normalnull (NN), wobei das Gelände insgesamt nach Südwesten hin leicht ansteigt.

Das ursprüngliche Geländeniveau von 1,5 m über NN ist nur noch in den nördlichen Randbereichen anzutreffen. Die umgebenden Straßen weisen hierzu einen Höhenunterschied von bis zu 10 m auf.

Innerhalb des Plangebietes sind die natürlichen Bodenverhältnisse der Flussmarschen sandige Bodenauffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit überprägt. Die Basis der darunter überwiegend anstehenden Niedermoortorfe befindet sich 2 m bis 6 m unterhalb der Geländeoberfläche. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit dieser natürlich anstehenden Böden ist das Gebiet stauwassergeprägt.

Durch vorangegangene Nutzungen ist der Boden in unterschiedlichen Graden belastet. Für den südlichen Teil des Plangebiets ist von einer Bodenversiegelung von 60 bis 80 Prozent auszugehen. Der aktuelle Versiegelungsgrad der nördlichen Brache ist dagegen gering, die Bodenfunktionen sind hier zum Teil noch intakt.

Wasserhaushalt

Das oberflächennahe Grundwasser fließt in Richtung Norden und steht als Stauwasser dicht unter der natürlichen Geländeoberfläche von 0,5 m bis 1 m über NN an. Der untere Grundwasserleiter ist aufgrund der Tiefenlage und undurchlässiger überlagernder Deckschichten relativ geschützt.

Oberflächengewässer des Plangebietes sind die Neuländer Moorwettern im Süden und Westen als mehrere Meter breites Gewässer II. Ordnung, sowie ein etwa 1,5 m breiter Entwässerungsgraben im Osten entlang der Umgehungsstraße.

Die Gräben übernehmen über Schöpfwerke außerhalb des Plangebietes die Vorflutfunktion für die angrenzenden Straßen- und Bauflächen. Die Neuländer Moorwettern ist gemäß Gewässergütekarte von 1999 im Plangebiet in die Gewässergüteklasse III (stark belastetes Gewässer) eingestuft.

Pflanzen- und Tierwelt

Der überwiegende Bereich des Plangebiets ist durch Gräser- und Hochstaudenfluren, durchsetzt von Gehölzflächen und Einzelbäumen, geprägt, die sich auf eher trockenen und sandigen Böden entwickelt haben. Auf dem Gelände befindet sich schützenswerter Baumbestand.

Der zentrale Bereich des Gebietes ist durch ein Mosaik aus überwiegend trockenen Gras- und Hochstaudenfluren und Sukzessionsgebüsch (Weide, Pappel, Birke) geprägt. Auf dieser Brachfläche wurden 5 gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste-Hamburg gefunden: Gewöhnliches Kammgras, Besenginster, Buschrose, Feldklee (RL 3) und Windblumen-Königskerze (RL 2).

Als höherwertiger Biototyp ist ein nach § 28 HmbNatSchG geschütztes Gehölz feuchter Standorte (HGF) aus Birken, Robinien und Weiden, vereinzelt auch Pappeln und Eschen, herauszuheben, das im Nordwesten in das Gebiet hineinreicht. Der Strauchbewuchs besteht vorwiegend aus Schwarzem Holunder, Himbeere und Brombeere, der krautige Unterwuchs aus Brennnesseln, stellenweise Flatterbinse, Schilf, Staudenknöterich und Hopfen. Hier wurden mit der Großen Fetthenne und der Buschrose zwei gefährdete Pflanzenarten festgestellt, welche allerdings keine Lebensraumbindung zum Feuchtgehölz aufweisen.

Auf den z. T. schon von Gehölzen und Kräutern durchbrochenen Asphalt- und Schotterflächen der ehemaligen Kompostierungsanlage im Nordwesten und der südlichen Gewerbefläche haben sich wertvolle Trockenrasenstrukturen mit Fetthenne, Mauerpfeffer, Nachtkerze, Hasenklee und weiteren Arten ausgebildet. Im Südosten findet eine Zwischenlagerung von Oberboden und Bauschutt statt.

Die Böschungen der Neuländer Moorwettern an der Schlachthofstraße sind z.T. eingewachsen und von alten Erlen bestanden, teilweise aber auch offen mit Gras- und Staudensaum ausgebildet. Der südliche Verlauf ist auf seiner Nordseite von einem dichten gepflanzten Gehölzbestand aus Weiden, Erlen und Pappeln dominiert, während die südliche Böschung zum Weg hin als mit einer Baumreihe bestandener Rasen gepflegt wird. An der Neuländer Moorwettern konnten neun

Pflanzenarten der Roten Liste Hamburg nachgewiesen werden (vorwiegend im Böschungsbereich). Dem schmalen Entwässerungsgraben am Ostrand kommt nur geringer Biotopwert zu.

Viele Bäume im Plangebiet fallen unter die Baumschutzverordnung, von besonderer Wertigkeit sind aber nur wenige alte Einzelbäume. Hervorzuheben sind fünf alte Weiden bzw. Pappeln in der Brachefläche, am Rande vier Pyramidenpappeln und mehrere mehrstämmige Bergahorne, auch als Gruppe, sowie zehn wegbegleitende Kopf- bzw. Silberweiden am östlichen Entwässerungsgraben. Die Bäume haben teilweise einen Stammdurchmesser von bis zu 1 m, weisen aber häufig art- und lagebedingte Schädigungen auf. Entlang der Verkehrsstraßen und als Abpflanzung in den Randbereichen befinden sich langgestreckte Streifen in einer Breite von bis zu 10 m mit überwiegend heimischen Gehölzen.

Der Bestand an Tierarten im Plangebiet beschränkt sich aufgrund seiner isolierten Lage und der Verkehrsemissionen insbesondere bei den Säugetieren und Reptilien auf unspezifische und häufig vorkommende Arten. Die ausgedehnten blütenreichen Gras- und Staudenfluren stellen einen wichtigen Lebensraum für im Bestand gefährdete Insektenarten, z. B. Heuschrecken, dar. Im Zusammenhang mit den randlichen Gehölzstrukturen besitzen die nördlichen Flächen ein höheres Potenzial als Nahrungshabitat für Vögel.

Lokalklima

Durch die Lage des Plangebietes im Elbetal und die Grundwassernähe wirken die mit Grasvegetation bestandenen nördlichen Bereiche und die großflächigen Gehölzstrukturen als Kaltluftentstehungsgebiet und besitzen somit für das regionale Umfeld eine bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Die stark befahrene Umgehungsstraße und der Großmoordamm zählen als Durchgangsstraßen zu den allgemeinen lufthygienischen Belastungsräumen mit wesentlichen Veränderungen aller Klimaelemente.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wirkt als Ganzes weitgehend undefiniert und gestört. Die das Gebiet umschließenden hoch frequentierten Straßen bzw. die weniger stark genutzte Schlachthofstraße wirken sich optisch und akustisch negativ auf das Landschaftsempfinden aus, ebenso die Kfz- und Bodenverwertungsbetriebe entlang der Straße Zum Ausbesserungswerk.

Weitgehend homogen und aufgrund ihrer Flächengröße bestimmend wirkt die zentrale Brachfläche mit ihren Gras- und Hochstaudenfluren und

Sukzessionsgebüsch. Von der Umgehungsstraße besteht ein Weitblick in diesen naturnahen Landschaftsraum.

Überwiegend dichter Baum- und Strauchbestand rahmt straßenbegleitend im Westen, Süden und Osten das Plangebiet ein, ohne dem Gebiet jedoch eine eigene Identität zu geben. Als markante, landschaftsbildprägende Gehölze sind nur einige wenige Einzelbäume und Baumgruppen im oder am Rande der Brachfläche anzuführen, bestehend aus mittelalten Pyramidenpappeln, Schwarzpappeln und Weiden. Entlang der Schlachthofstraße wechselt der Eindruck von einer offenen Zufahrtssituation im Süden zu einer von Gehölzen bestimmten Situation im Norden. Die Reihe der (Kopf)Weiden am östlichen Entwässerungsgraben ist in ihrer landschaftlichen Wirkung hervorzuheben. Die Bäume an der Straße Zum Ausbesserungswerk sind aufgrund ihres Alters noch nicht raumprägend.

3.4.3 Erholungsnutzung

Trotz des hohen Freiflächenanteils ist das Plangebiet durch seine isolierte Lage und die strukturelle Gesamtsituation für die Erholung weitgehend ohne Bedeutung.

Aufgrund seiner zentralen räumlichen Lage am Bahnhof Harburg kommt dem Gebiet potenziell Bedeutung als Verbindungsfläche sowohl nach Norden hin zur Süderelbe als auch von Harburg zum Baggerteich Neuland im Osten zu, wobei vorrangig nur straßenbegleitende Radwege eine Verbindung herstellen.

Wichtige vorhandene Fußwege-Verbindungen bieten die Unterführung unter dem Großmoordamm (Anbindung des Neuländer Platzes) und die grabenbegleitende Wegeführung entlang der östlichen Gebietsgrenze.

4. **Umweltbericht**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (vgl. Ziffer 3.2.5).

5. **Planinhalt und Abwägung**

5.1 Kerngebiet

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Harburger Innenstadt städtebaulich an einer wichtigen Stelle zum Eingangsbereich des Zentrums Harburg. Dieser Bereich eignet sich aufgrund der Lage an den drei Regionalachsen nach Stade, Buchholz und Lüneburg besonders als Arbeitsstättenstandort. Hervorzuheben sind auch die im Osten angrenzende Harburger Umgehung (Bundesautobahn A 253) und die in östlicher Richtung zu erreichende Bundesautobahn A 1. Ferner befindet sich eine Fußwegverbindung zum S- und Busbahnhof Harburg mit direkten

Anschlussmöglichkeiten an das Hamburger öffentliche Nahverkehrsnetz und die Fernbahn.

Im Gegensatz zu der ursprünglichen Zielvorgabe auf einer ca. 42.000 m² großen Fläche nördlich der Straße „Zum Ausbesserungswerk“ eine Gemeinbedarfsfläche für ein Fernmeldeamt auszuweisen, soll jetzt aufgrund der geänderten städtebaulichen Vorgaben in diesem insgesamt als Kerngebiet festgesetzten Bereich ein ca. 30.000 m² großer Flächenanteil für das Kompetenzzentrum der Handwerkskammer planungsrechtlich gesichert werden. Im Hinblick auf die Nähe des Zentrums Harburg eignet sich der Standort besonders für arbeitsplatzintensive Dienstleistungsnutzungen.

Unter Zugrundelegung der für das Kompetenzzentrum vorliegenden Eckdaten ist im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Schlachthofstraße eine sechsgeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Gebäudehöhe von 23m über NN als Höchstmaß festgesetzt worden. Mit der in diesem Bereich somit möglichen Höhe der Gebäude soll zum einen ein Bezug zu der vorhandenen Bebauung westlich der Schlachthofstraße, auf der Fläche des Ausbesserungswerks der Bahn, hergestellt werden. Zum anderen soll hierdurch die optische Wirkung des Eingangsbereichs an der Straße Großmoordamm unterstützt werden.

Entlang der Harburger Umgehung (BAB A 253) wurden maximal drei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe bis zu 14 m über NN sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit der geringeren Anzahl der Geschosse im Bereich der Harburger Umgehung wird eine hier angestrebte – von Westen nach Osten abnehmende – Staffelung in der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

Mit den festgelegten Grundflächenzahlen wird die zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) nicht voll ausgeschöpft. Damit soll die Dichte der Bebauung in einem vertretbarem Rahmen gehalten werden, um dem Bedarf an Stellplatzflächen sowie den in § 2 vorgeschriebenen Begrünungen Rechnung zu tragen und ein möglichst großer Freiflächenanteil auf den Grundstücken erhalten bleiben.

Durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhen und der Grundflächenzahlen ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Im Übrigen sind im Zusammenhang mit einer möglichen Geschossflächenzahl die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung einzuhalten.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche, den Betrieben gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke ist eine Flächenausweisung gewählt und auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden. Hiermit soll eine individuelle Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. Die im nördlichen und im westlichen Bereich vorgenommenen Versprünge in der Flächenausweisung sind mit Rücksicht auf die vorhandenen erhaltenswerten Bepflanzungen erfolgt.

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Außerdem sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen, die nicht unter Satz 2 fallen, werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Durch den Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandels- und sonstigen Handelsbetrieben sollen Entwicklungen und Versorgungsfunktionen des Bezirkszentrums Harburg vor einer unerwünschten Umstrukturierung geschützt werden. Die städtebauliche Verteilung sogenannter „Zentraler Standorte“ ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte – Flächen des Einzelhandels“ und seiner Fortschreibung. Deshalb soll verhindert werden, dass eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Mit erheblichem Einsatz ist auf der Grundlage der Zentrenplanung die Planung für das Bezirkszentrum Harburg mit einem differenzierten Angebot nicht nur auf dem Sektor der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und Verwaltung betrieben worden. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietsfläche würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

Der Ausschluss von Tankstellen soll verhindern, dass sich im Kerngebiet Nutzungen ansiedeln, die neben der bestehenden Verkehrsbelastung zusätzlichen starken Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen. Außerdem soll hierdurch das vorgesehene Konzept für die „Bahnhofslinse“, hier ein Entwicklungsgebiet für Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen entstehen zu lassen, nicht gefährdet werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die Zielsetzung „Schaffung eines zukunftsorientierten Stadtquartiers auf den Flächen der sogenannten Bahnhofslinse“ sichergestellt werden. Hierdurch sollen weitere Impulse für die Entwicklung in diesem Quartier, einschließlich der westlich benachbarten Flächen

im Bereich des ehemaligen Bundesbahnausbesserungswerks, geliefert werden. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung dieser städtebaulichen Zielsetzung. Es besteht die Gefahr, dass z.B. Vergnügungsstätten sowohl die angestrebte Nutzungsstruktur als auch das Erscheinungsbild des Quartiers stören würden. Die von den Vergnügungsstätten ausgehenden Belästigungen müssen für die hier in Zukunft arbeitende Bevölkerung vermieden werden, um die beschriebene städtebauliche Bedeutung dieses Bereichs und seine weitere Entwicklung nicht zu gefährden. Diese Unternehmen würden die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des neu zu entwickelnden Bereichs mindern.

Zur Harburger Umgehung (BAB A 253) werden in einem Teilbereich eine raumwirksame dichte Begrünung sowie Flächen für niedrigere Gebäude vorgesehen, in denen unter anderem die für die Hauptnutzung notwendigen Stellplatzflächen errichtet werden können. Damit soll die repräsentative Vorderseite an der Schlachthofstraße überwiegend für Nutzungen die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kompetenzzentrum stehen sowie für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude freigehalten werden.

5.2 Gestalterische Anforderungen

Im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild in Anlehnung an die Gebäude der Umgebung, insbesondere in Bezug auf das Postamt 90 südlich des Großmoordamms sowie das angrenzende Ausbesserungswerk (außerhalb des Plangebiets), wird festgesetzt, dass im Kerngebiet für die Außenwände der Gebäude bei der Verblendung mit Vormauersteinen rote Ziegelsteine und bei Putzbauten helle Farbtöne zu verwenden sind (vgl. § 2 Nummer 5).

Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Das Plangebiet grenzt an übergeordnete Verkehrswege. Die Erfahrung hat gezeigt, dass an wichtigen Straßen- und Fußwegverbindungen bevorzugt Großwerbetafeln (Werbeflächen mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer Höhe von mindestens 2,5 m) aufgestellt werden. Diese Art der Werbung steht nicht mit dem gestalterischen Anspruch an das neue hochwertige Kerngebiet im Einklang. Das Ziel, eine ansprechende Stadtgestalt (Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raums, Begrünungselemente usw.) im Plangebiet zu realisieren, soll nicht durch dominante Werbeanlagen verdrängt werden. Zugleich soll dem Wunsch der ansässigen Gewerbetreibenden in einem gestalterisch vertretbaren Maß Eigenwerbung zu betreiben, Rechnung getragen werden.

5.3 Straßenverkehrsflächen, vorhandene Leitungen

Zur Erschließung des Plangebiets werden weitgehend die vorhandenen Straßen genutzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Harburger Umgehung (BAB A 253) und Großmoordamm entsprechen dem vorhandenen Ausbau.

Im Bebauungsplanentwurf Harburg 54/ Neuland 18 war für die Schlachthofstraße entsprechend ihrer städtebaulichen und verkehrlichen Bedeutung im überwiegenden Bereich eine Straßenverbreiterung von 10 m festgesetzt. Die Erforderlichkeit für die zusätzliche Straßenfläche ergab sich aus der geplanten Herstellung einer parallel verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung in Nord- Süd-Richtung und für öffentliche Stellplatzflächen. Hiermit sollte unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und des vorhandenen Baumbestandes eine repräsentative zentrale Erschließungsachse ermöglicht werden. Die vorgenannte städtebauliche Zielsetzung wird weiterhin aufrecht gehalten. Deshalb ist auch in dem nunmehr vorliegenden Geltungsbereich eine Straßenverbreiterung von 10 m festgelegt worden. Bei einer Überplanung der nördlich an diesen Bebauungsplan anschließenden Flächen ist eine Fortsetzung der bisherigen planerischen Überlegungen aufzunehmen.

Um den vorhandenen Baumbestand entlang der Neuländer Moorwettern zu schützen, bleibt der Ausbauzustand der Schlachthofstraße im Westen unverändert. Im erweiterten östlichen Teil der Straßenverkehrsfläche müssen der geplante Fuß- und Radweg sowie die öffentlichen Parkplätze unter Schonung des Baumbestandes errichtet werden. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Die Unterbrechungen sollen jedoch auf das notwendige Maß beschränkt bleiben.

Für die Erschließung des Kerngebiets können noch weitere Straßenverkehrsflächen erforderlich werden, die in Anpassung an den Bedarf der neu entstehenden Betriebe bzw. Einrichtungen anzulegen sind. Dazu ist nach § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass für die Erschließung des Kerngebiets noch weitere örtliche Straßenverkehrsflächen erforderlich werden können. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

Die Fußwegerschließung vom Harburger Bahnhof erfolgt über eine vorhandene ebenerdige Unterführung unter den Großmoordamm, eine geplante Brücke über den südlichen Teil der Neuländer Moorwettern und weiter in Nord-Süd-Richtung mit großzügiger Gestaltung entlang der Straße Zum Ausbesserungswerk sowie der

Schlachthofstraße. Für den Verlauf der Wegeverbindung im südwestlichen Teil der Straße Zum Ausbesserungswerk wird die Straßenverkehrsfläche im Mittel um 7 m verbreitert. Mit dieser vorgesehenen Wegeverbindung soll ein direkter Anschluss zwischen dem Fuß- und Radweg parallel zur Schlachthofstraße und der Wegeverbindung durch die ebenerdige Unterführung unter dem Großmoordamm sowie über eine geplante Brücke im Bereich der im Süden verlaufenden Moorwettern ermöglicht werden. Außerdem soll innerhalb der nördlich an das Kerngebiet angrenzenden Parkanlage eine in West-Ost-Richtung zu führende wichtige Fußwegverbindung verlaufen. Mit einer geplanten Brücke über die Harburger Umgehungsstraße (BAB A 253) wird der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz in Neuland mit den Zielpunkten Elbe und Neuländer Baggersee von der Harburger Innenstadt und dem Harburger Binnenhafen aus hergestellt. Die beiden geplanten Brücken sind im Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkungen gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um eine beabsichtigte Planung, für die noch detaillierte Planungen und Untersuchungen erforderlich sind. Über die Errichtung der Brücke über die Harburger Umgehungsstraße (BAB A 253) wird ggf. durch Planfeststellung auf der Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes entschieden.

In der Straße Zum Ausbesserungswerk sowie der Schlachthofstraße befinden sich Gas- und Niederdruckleitungen.

Darüber hinaus befinden sich in der Straße Zum Ausbesserungswerk ein Schmutzwassersiel mit Zufluss zum vorhandenen Pumpwerk Schlachthofstraße sowie ein Drucksiel als Verbindung des Stadtteils Neuland zum Schmutzwassersiel in der Hannoverschen Straße.

5.4 Bundesfernstraßen

Die nach dem Bundesfernstraßengesetz (Planfeststellungsbeschluss für die Bundesautobahn -Harburger Umgehung- vom 29. Juni 1978, ergänzt durch den Planfeststellungsbeschluss vom 26. Juli 1978), festgestellten Straßenverkehrsflächen (Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung-) sind nachrichtlich übernommen worden. Zusätzlich werden im Baugenehmigungsverfahren für bauliche Anlagen im 100 m Anbaubeschränkungsbereich an Bundesfernstraßen besondere Bedingungen gestellt:

- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- darf durch die neuen Nutzungen des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden.

- Es ist sicherzustellen, dass durch Baukörper und sonstige Anlagen sowie Betrieb und Nutzungen keine Blendungen und Reflexe entstehen können. Hier wird besonders auf Fassadenelemente, Fenster, Innen- und Außenbeleuchtungen sowie Fahrzeugbeleuchtungen hingewiesen.
- Es darf für die Fahrzeugführer auf der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- keine Beeinträchtigung durch Form, Farbgebung sowie sonstige Gestaltung der Baukörper bzw. Anlagen erfolgen, die eine Ablenkung herbeiführen könnte.
- Durch Bau, Betrieb und Unterhaltung der Baulichkeiten sowie sonstiger Anlagen darf weder die Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- noch deren Verkehr beeinträchtigt werden.
- Der Träger der Straßenbaulast der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- ist von allen Ansprüchen Dritter, die durch die Zustimmung zu den Ausweisungen und deren Realisierung bzw. durch Bau, Betrieb und Unterhaltung der dadurch zulässigen Baulichkeiten und sonstigen Anlagen entstehen, freizuhalten.
- Werbeanlagen, die die Sicherheit des Verkehrs gefährden, sind unzulässig.
- Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhenlage vornehmlich auf die Benutzer der Harburger Umgehung (BAB A 253) einwirken, sind unzulässig.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisungen und Festsetzungen des Bebauungsplans keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen für den Bereich der Umgehungsstraße gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der Bundesautobahn A 253 -Harburger Umgehung- bestehen.

5.5 Lärmschutz

Eine im Februar 1992 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung für den Bereich Neuländer Straße/Harburger Umgehung (BAB A 253) / Großmoordamm / Schlachthofstraße hat ergeben, dass wegen der hohen verkehrlichen Belastung, insbesondere durch die Harburger Umgehung (BAB A 253) sowie der Bahn ein Immissionsschutz erforderlich ist. Bei einer Überprüfung der Verkehrsbelastungszahlen auf den das Plangebiet umgebenden Straßen ist festgestellt worden, dass sich die Tagesdurchschnittswerte auf der Harburger Umgehung (BAB 253) erhöht und auf der Straße Großmoordamm verringert haben. Hieraus ergibt sich keine Änderung in dem nachstehenden Abwägungsergebnis, da der festgesetzte Immissionsschutz insbesondere in Verbindung mit der verkehrlichen Belastung auf der Harburger Umgehung erfolgt ist. Eine Verlegung der Verkehrsstraßen scheidet wegen der von ihnen wahrzunehmenden Funktionen aus.

Aus stadtbildgestalterischen Gründen und dem damit nicht zu erreichenden Lärmschutz für die Obergeschosse der Bebauung scheiden auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (z.B. Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwand) aus. Somit verbleibt nur die Möglichkeit, den Lärmimmissionen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen.

Aus diesem Grunde wird folgende Festsetzung getroffen:

Entlang der Schlachthofstraße, der Harburger Umgehung (BAB A 253) und der Straße zum Ausbesserungswerk sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

5.6. Bodenverunreinigungen

Allgemeines

Das gesamte Plangebiet ist von einem unterschiedlich mächtigen Auffüllungshorizont (max. 3,90 m) bedeckt. Diese Auffüllung, bestehend aus Mittelsand mit unterschiedlichen Beimengungen (Bauschutt, Betonreste, Schotterreste, Schlackereste, Asphaltresten und verschiedene Abfallstoffe), weist punktuell erhöhte Schadstoffgehalte auf.

Zusätzlich liegen auf einigen Flächen erhebliche Bodenverunreinigungen durch gewerbliche Nutzungen in der Vergangenheit vor. Bei Erdbaumaßnahmen ist mit dem Anfall schadstoffbelasteten Erdreichs zu rechnen und in diesem Zusammenhang mit entsprechenden Mehrkosten für eine gutachterliche Begleitung sowie für eine sachgerechte Entsorgung bzw. Verwertung nach Abfallrecht.

Außerdem ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit belastetem Grundwasser zu rechnen. Bei diesen Belastungen handelt es sich im Wesentlichen um chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), insbesondere Vinylchlorid und 1,2-cis-

Dichlorethen. Es ist damit zu rechnen, dass Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. In Hinblick auf ein sachgerechtes Vorgehen und ein Kostenmanagement ist eine gutachterliche Begleitung zu empfehlen.

5.6.1 Flächen mit Kennzeichnung

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuches die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um folgende Flächen:

Flurstück 2356 (Zum Ausbesserungswerk 3)

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Gewerbe- und Industriestandort genutzt. Bei der Untersuchung eines Bohrpunktes im Jahr 1996 wurde eine 3,90 m mächtige Auffüllung festgestellt, die sich aus Mittelsand mit Bauschutt- und Betonresten zusammensetzt.

Im Jahr 1996 wurde auf dem Grundstück ölverunreinigter Boden festgestellt und teilweise saniert. Restbelastungen sind noch im Boden verblieben. Bei Erdbaumaßnahmen ist mit kontaminiertem Boden zu rechnen. Tatsächlich belastetes Material ist gemäß Abfallrecht fachgerecht zu behandeln. Der Abschluss der Sanierung ist der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Flurstücke 2353 (Zum Ausbesserungswerk 5) und 2352

Das Flurstück 2353 wird als Altlastverdachtsfläche 6624-106/00 geführt. Hier wurden u.a. eine Eigenverbrauchtankstelle und ein Autohaus mit Reparaturwerkstatt betrieben. Das Flurstück 2352 besitzt ebenfalls eine gewerbliche und industrielle Nutzungsvergangenheit.

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 1996 belegt, dass auf beiden Flurstücken Auffüllungen bis max. 3,50 m Mächtigkeit vorliegen. Diese Auffüllungen, bestehend aus Mittelsanden mit Beimengungen von Bauschutt, Betonresten, Schotterresten, Schlackeresten, Asphaltresten und verschiedenen Abfallstoffen, weisen teilweise erhebliche Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe sowie Arsen und Schwermetalle auf. Für den Parameter Benzo(a)pyren konnten im oberen Auffüllungsbereich (0,15 – 2,60 m) Überschreitungen des Prüfwerts der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete, an einer Stelle sogar für Industrie- und Gewerbegrundstücke festgestellt werden. Zum Schutz der menschlichen Gesundheit bei direktem Kontakt und zum Schutz des Grundwassers ist es notwendig, die Kontaminationen vor Baubeginn oder im Zuge von Baumaßnahmen zu sanieren. Der Bodenaushub muss von einem

Sachverständigen betreut werden, und der Abschluss der Sanierung ist der zuständigen Behörde mitzuteilen.

5.6.2 Flächen ohne Kennzeichnung

Im Zusammenhang mit den nachstehend aufgeführten Flurstücken ist bei Erdbaumaßnahmen mit kontaminierten Boden zu rechnen. Bei tatsächlich belastetem Material ist nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu handeln.

Flurstück 2348

Dieses Flurstück befindet sich auf der Altlastverdachtsfläche 6624-005/00. Im Rahmen des Straßenbaus wurde südlich dieses Geländes ölkontaminierter Boden entsorgt. Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 2348 haben an einer Stelle erhöhte Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe sowie durch extrahierbare organische Chlorverbindungen ergeben. Lokale Restbelastungen durch diese Schadstoffe sind auf dem ganzen Flurstück möglich.

Flurstücke 1852, 1853, 1854, 1884, 2358 und 2359

Diese Flurstücke bezeichnen die Altlastverdachtsfläche 6624-104/00. Hierbei handelt es sich u.a. um den ehemaligen Standort einer Tankstelle und einer Autoreparaturwerkstatt. Als verwendete Kohlenwasserstoffe sind Vergaserkraftstoff, Dieselmotorkraftstoff und Altöl bekannt. Die Tankstelle wurde 1980 stillgelegt und abgebrochen. Es ist nicht bekannt, ob vorhandene Erdtanks damals entfernt worden sind.

Die Untersuchung eines Bohrpunktes im Jahr 1996 auf dem Flurstück 2358 ergab eine 3,50 m mächtige Auffüllung, welche Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe aufweist.

Flurstücke 2349, 2350 und 2361

Auf diesen Flurstücken wurden 1992 und 1996 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Demzufolge besteht der Untergrund aus einer künstlichen Auffüllung von 1,35 bis 3,60 m Mächtigkeit aus Sand mit wechselnden Beimengungen (Bauschutt, Schlacke, verschiedene Abfallstoffe). Die Auffüllung weist Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle auf. An zwei Stellen wurden Überschreitungen des Prüfwertes der BBodSchV für Wohnen bzw. für Kinderspielplätze für den Parameter Blei festgestellt.

5.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Am westlichen Rand der Kerngebietsfläche, östlich der Einmündung in die Straße Zum Ausbesserungswerk, befindet sich ein Pumpwerk mit Hochbauanteil der Stadtentwässerung. Für die zukünftige Nutzung der Kerngebietsfläche ist eine planungsrechtliche Absicherung des Pumpwerkstandorts erforderlich. Dementsprechend wurde der für das Pumpwerk notwendige Bereich als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Schachtpumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung festgesetzt. Eine eventuell aus betrieblicher Sicht erforderliche Sanierung bzw. Erneuerung des Pumpwerkes ist an dem vorhandenen Standort möglich.

Die in diesem Bereich ausgewiesene überbaubare Fläche einschließlich der Vorgaben zur Zahl der Vollgeschosse (eingeschossig) und der Grundflächenzahl von 0,4 berücksichtigen sowohl die vorhandene Einrichtung als auch die Möglichkeit einer Erneuerung des Pumpwerkes. Geruchsbelästigungen z.B. bei Wartungsarbeiten müssen hingenommen werden.

5.8 Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen, Oberflächenentwässerung.

5.8.1 Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen

Die Neuländer Moorwettern im Westen und Süden des Plangebiets dienen als Vorfluter der Oberflächenentwässerung sowohl für das Plangebiet als auch des überwiegenden Teils der Neuländer Marschniederung. Vor Einleitung in den Vorfluter soll das verschmutzte Oberflächenwasser von Fahrstraßen und Stellplätzen in Reinigungs- und Absatzteichen vorgereinigt werden. Näheres regelt das wasserrechtliche Verfahren (s. Ziffer 8.2).

Die Neuländer Moorwettern westlich der Schlachthofstraße und südlich der Straße Zum Ausbesserungswerk sowie die Wettern westlich der Harburger Umgehung (BAB A 253) werden entsprechend dem vorhandenen Ausbau nachrichtlich in den Bebauungsplan als Wasserfläche und als Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen übernommen.

5.8.2 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der wassertechnischen Planungen zum Bebauungsplanentwurf Harburg 54/ Neuland 18 war unter anderem am nördlichen Rand der Grünfläche eine Fläche als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ unverbindlich vorgemerkt worden. Hiermit sollte das von den nördlich angrenzenden Flächen (außerhalb des Plangebiets) anfallende Oberflächenwasser dem Straßengraben entlang der

Harburger Umgehung (BAB A 253) zugeführt und das Wasser in nördlicher Richtung zur Neuländer Moorwettern weitergeleitet werden.

Zusätzlich war im Bebauungsplanentwurf Harburg 54/ Neuland 18 südlich der Neuländer Straße ein Rückhalte- und Reinigungsteich vorgesehen.

Im Zusammenhang mit den geänderten städtebaulichen Vorgaben und Rahmenbedingungen ist auch eine Änderung in der Entwässerungskonzeption erfolgt. Hiernach soll der vorhandene Graben westlich der Harburger Umgehung im überwiegenden Bereich auf insgesamt 14 m (einschließlich eines 4m breiten Arbeits- und Schauweges) verbreitert werden. Im Bebauungsplan ist diese Erweiterung als vorgesehene Oberflächenentwässerung abgegrenzt worden. Eine Veränderung des östlichen Randgrabens in seiner Tiefenlage ist somit nicht erforderlich, denn durch die vorgesehene Verbreiterung des Profils auf 8 m bis 10 m ist eine ausreichende Aufnahmekapazität gewährleistet. Die Fließrichtung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Gegensatz zu den früheren Planungsabsichten nach Süden gekehrt, da die nördlich außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen nicht ohne einen Ausbau des angrenzenden Gewässers erschlossen werden können. Vor Einmündung in die Neuländer Moorwettern ist eine Vorreinigung des Oberflächenwassers durch eine offene Anlage vorgesehen. Deshalb ist im südlichen Bereich der vorgesehenen Oberflächenentwässerung eine Aufweitung der abgegrenzten Flächen erfolgt.

Des Weiteren ist die bisher am nördlichen Rand der Grünfläche in Ost- West-Richtung vorgesehene Oberflächenentwässerung an den südlichen Rand der Grünfläche verlegt worden, damit die im Bebauungsplan vorgesehene Brücke über die Harburger Umgehung (BAB A 253) auch weiterhin realisiert werden kann. Der in diesem Bereich zukünftig verlaufende Graben führt nur im Regenfall Wasser ab.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen gewährleistet diese Entwässerungskonzeption die erforderliche Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Baugebietsflächen sowie eines Teilbereichs des Straßenwassers der Harburger Umgehung (BAB A 253). Eine direkte Entwässerung nach Westen zur Neuländer Moorwettern scheitert an den vorhandenen Geländeverhältnissen.

Für die Kerngebietsfläche sind noch weitere Flächen für die Oberflächenentwässerung erforderlich, die in Anpassung an die Betriebe wie auch die Zuschnitte der Grundstücke und deren Erschließung anzulegen sind (vgl. Ziffer 5.11.3).

5.9 Bahnanlagen

Im südöstlichen Plangebiet verläuft die Trasse der Schnellbahn Hamburg-Neugraben. Außerdem befindet sich in diesem Bereich ein oberirdisches Umspannwerk der Bahn. Die für die unterirdische Schnellbahnlinie sowie das Umspannwerk in Anspruch genommenen planfestgestellten Flächen sind nachrichtlich übernommen worden.

5.10 Grünflächen

5.10.1 Parkanlage

Die nördlich der Kerngebietsfläche ausgewiesene Parkanlage nimmt die im Flächennutzungsplan dargestellte übergeordnete Fuß- und Radwegverbindung Richtung Elbe, Neuland und Neuländer Baggersee auf. Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Bedeutung soll die Wegeverbindung beleuchtet und durch Baumreihen attraktiv gestaltet werden. Die ausgewiesene Breite der Parkanlage beträgt im Mittel ca. 20 m. Im östlichen Bereich wird für die geplante Wegeverbindung über die Harburger Umgehung (BAB A 253) eine Aufweitung der Parkanlage auf 40 m im Mittel erforderlich, um ausreichende Flächen für die Konstruktion der zu überbrückenden Höhe von 7 m vorzuhalten.

5.10.2 Grünfläche

Zwischen der Kerngebietsfläche und der Parkanlage sowie in einem Teilbereich entlang der Harburger Umgehung (BAB A 253) ist eine Grünfläche als Bestandteil des vorgesehenen Oberflächenentwässerungskonzepts abgegrenzt worden.

5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.11.1 Baumschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für diese gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Erhaltung besonders prägnanter Baum- und Gehölzbestände durch entsprechende Festsetzungen vor.

Der am Ostrand des Plangebietes als „Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesene Streifen entlang des dortigen Entwässerungsgrabens besteht aus gepflanzten Bäumen und Sträuchern jüngeren Alters und aus Eigenbewuchs. Ihnen kommt schon jetzt eine Abschirmfunktion zu.

Durch den Erhalt sollen zudem extensiv genutzte Bereiche in ihrem Bestand gesichert und für die Biotopverknüpfung genutzt werden.

Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer.11).

Die Ersatzpflanzung gewährleistet, dass der durch das Absterben eines Gehölzes entstehende Verlust gleichwertig ersetzt wird. Ziel ist es, der ökologischen und landschaftsästhetischen Bedeutung von Bäumen und geschlossenem Strauchbestand Rechnung zu tragen. Geländeänderungen werden durch die Festsetzung nicht generell, sondern nur im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume ausgeschlossen, da in dieser Zone die wichtigen baumversorgenden und baumverankernden Wurzeln auftreten. Auf diese Weise können Wurzelbeschädigungen und Stammschäden der wertvollen Gehölzbestände verhindert werden. Sofern auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Notwendigkeit besteht, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich vorzunehmen, ist zum Erhalt betroffener Bäume ein fachgerechter Kronenschnitt sowie eine fachgerechte Wurzelbehandlung erforderlich.

5.11.2 Begrünungsmaßnahmen

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Kerngebiet sind mindestens 20 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen der Anpflanzungsgebote sind hierauf anrechenbar (vgl. § 2 Nummer. 8). Für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer. 9).

Die Festsetzung eines Mindestanteils zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern soll trotz der hohen baulichen Verdichtung eine gewisse Eingrünung gewährleisten und zur Verbesserung des Arbeitsplatzumfeldes beitragen. Die Anpflanzgebote dienen dem Ziel, die weitgehend großflächigen Baukörper durch ein auf die Grundstücksgröße abgestimmtes, gleichmäßiges Grünvolumen zu ergänzen. Die Pflanzung kann auch in den randlichen Flächen mit Anpflanzgeboten erfolgen, wenn ansonsten übermäßige bauliche Einschränkungen auftreten würden. Des Weiteren dienen die Festsetzungen der Wiederherstellung der durch die Bebauung zurückgedrängten Laubgehölzbestände und eines Mindestanteils

ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen zur Stabilisierung des Kleinklimas und somit indirekt dem Artenschutz.

Parallel zur Harburger Umgehung BAB A 253 wird auf der im Bauverbotsbereich der 40 Meter Schutzzone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz gelegenen Fläche die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes soll hier eine Bepflanzung mit hochwachsenden Laubgehölzen erfolgen. Mit dieser Festsetzung wird die Entwicklung einer raumwirksamen dichten Begrünung sichergestellt, welche die von der BAB ausgehenden Immissionen abmildert.

Eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ebenfalls nach Norden hin als Schutz zur öffentlichen Grünfläche, hier 8 m breit, und im Nordwesten entlang der Schlachthofstraße mit einer Breite von ca. 10 m als Biotopverknüpfung festgelegt.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2 m² eine Pflanze zu verwenden. Es sind 10 vom Hundert (v.H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer. 12).

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Kerngebietes nach außen hin und somit der Einbindung in die umgebende Landschaft. Die Festlegung eines Mindestanteils an Bäumen stellt einen ökologisch wirksamen, attraktiven Aufbau der Pflanzung sicher. Flächige Gehölzanpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bilden als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum das Grundgerüst für eine Biotopvernetzung. Auf Grundstückszufahrten sollte möglichst verzichtet werden, um den zukünftigen Biotopverbund nicht zu unterbrechen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 15).

Die weitgehend gleichmäßige Strukturierung und Bepflanzung der Stellplatzanlagen dient der visuellen Belebung und Gliederung der Flächen und somit der Integration in die Landschaft. Gleichzeitig werden hierdurch positive klimatische Effekte bewirkt sowie Kleinbiotope erzeugt. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung von Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Für ein nachhaltiges Wachstum der Bäume muss ein entsprechend großer Wurzelraum zur Luft-, Nährstoff- und Wasserversorgung auf Dauer gesichert werden. Die Begrünung der Baumscheibe soll deren übermäßig starke Austrocknung verhindern. Die Anlage dieser Vegetationsfläche kann als Pflanzstreifen zwischen den Stellplätzen das Ortsbild aufwerten.

Garagenwände, Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) sowie Pergolen auf Dachstellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer. 13).

Die Festsetzung dient der landschaftlichen Einbindung der hallenartigen Gebäude, indem beispielsweise zu der abgewandten Seite zum östlichen Wasserschauweg und der höherliegenden angrenzenden Umgehungsstraße hin eine vegetative Front verbindlich hergestellt wird. Die Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse wird durch eine Reduzierung der Abstrahlungswärme und durch Filterung von Stäuben unterstützt. Fassadenbegrünungen können schon nach wenigen Jahren bedeutsame Nahrungs- und Brutbiotope für Vögel, z. B. Heckenbrüter, darstellen. Durch die Fassadenbegrünung erfolgt eine Ergänzung der im Norden und Osten der Kerngebietsfläche vorgeschriebenen flächigen Anpflanzgebote.

Südlich der Kerngebietsausweisung soll durch Anpflanzung von Bäumen die bestehende straßenbegleitende Baumreihe ergänzt werden. Die Baumreihe dient der Einfassung des Straßenraumes und bereichert das Ortsbild als gliederndes Freiraumelement.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in einem Meter über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 10).

Durch standortgerechte und einheimische Pflanzenarten kann eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Gehölze gewährleistet und neben den bioklimatischen Funktionen eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht werden. Die Festsetzung soll zudem ihren langfristigen Erhalt sicherstellen, um auch wildlebenden einheimischen Tieren, wie z. B. Vögeln und Insekten, dauerhaft artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten. Der mit zunehmender Größe wachsenden ökologischen und landschaftsästhetischen Bedeutung wird durch die Festsetzung der Pflanzqualität Rechnung getragen. Die Mindestanforderungen hinsichtlich Stammumfangs ermöglichen, orts- und landschaftsbildwirksame Strukturen in kurzer Zeit herzustellen. Hierdurch wird der hohen baulichen Dichte schon mittelfristig ein höheres Grünvolumen gegenübergestellt. Als großkronig gelten Bäume mit Kronen von über 6 m Durchmesser in ausgewachsenem Zustand.

Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von Sieltrassen und Bauwerken der Hamburger Stadtentwässerung sind unzulässig.

Dächer von Gebäuden im Kerngebiet, bei denen der Fußboden des obersten Geschosses nicht höher als 7 m liegt, sind mit Ausnahme technischer Aufbauten, Verglasungen und begehbare Terrassen flächendeckend mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14).

Als positive Effekte einer Dachbegrünung sind u. a. die Verzögerung des Wasserabflusses sowie eine Reduzierung der abflusswirksamen Regenmengen, die Staubauskämmung durch die im Zusammenhang mit der Vegetation bedingte Rauigkeit der Dachausbildung, eine Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte durch Wasserspeicher und Verdunstung von Niederschlagswasser und die Bereitstellung von Teillebensräumen insbesondere für die Insektenfauna und für Vögel anzuführen.

Große Teile des Plangebietes werden zukünftig durch die ermöglichten Gebäudehöhen einsehbar sein. Die Höhenfestsetzung nimmt hierbei Bezug auf das Ortsbild, indem die Einsehbarkeit aus der höher gelegenen Nachbarschaft gegenüber Kies- oder Bitumendächern nachhaltig verbessert wird. Bei einer Schichtstärke von mindestens 15 cm werden die ökologischen Funktionen der Extensivdachbegrünung und der Standort für die Anpflanzung einer arten- und strukturreichen Sedum-/Gras-/Kräutervegetation optimiert. Die Vorteile der extensiven Gründächer in einem hochverdichteten Kerngebiet rechtfertigen die im Einzelfall auftretenden zusätzlichen Kosten.

5.11.3 Gewässer- und Bodenschutz

Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Vegetationsflächen über offene Gräben abzuführen. Das auf befestigten Stellplätzen und Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser aus dem Kerngebiet ist vorzureinigen (vgl. § 2 Nummer 16).

Diese Festsetzung wird getroffen, um den Eingriff in den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Bodenflächen zu mindern, da durch eine offene Entwässerung der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert wird, Teilmengen versickern und verdunsten können und so dem Naturkreislauf und der Vegetation wieder zugeführt werden. Belastetes Wasser von den Fahrflächen und Stellplätzen soll durch geeignete Maßnahmen wie Absetzflächen, Ölsperren, Ölabscheider o.ä. vorgeklärt werden, ehe es über die Vorfluter in die Elbe fließt. Außerdem kann in den offenen Gräben eine Regeneration des Wassers durch biologische Prozesse der Selbstreinigung erreicht werden.

Die offenen Gräben stellen weiterhin ein typisches Landschaftselement dar und beeinflussen das Kleinklima günstig. Die Ausgestaltung richtet sich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und stellt eine Konkretisierung der sowohl im Wasserrecht als auch im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze dar. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die konkreten Boden- und Grundstücksverhältnisse zulassen, über belebte Bodenzonen versickern. Überläufe in den Vorfluter sind zulässig.

Im Kerngebiet sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 7).

Eine Verringerung der Bodenversiegelung soll über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Mit dieser Festsetzung können die durch die Versiegelung verursachten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes gemindert und eine Versickerung ermöglicht werden, wodurch die Ableitung des Oberflächenwassers teilweise verringert wird.

5.12 Flächen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Die mit dem Plan zulässige Bebauung bislang im Außengebiet gelegener Brachflächen stellt einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt dar, der innerhalb des Geltungsbereiches nur zu einem sehr geringen Teil gemindert und ausgeglichen werden kann. Darüber hinaus wird für das Kerngebiet eine Teilfläche von rd. 1.400 m² des an der Schlachthofstraße gelegenen, nach § 28 HmbNatSchG geschütztes Gehölz feuchter Standorte in Anspruch genommen.

Um einen Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB sowie § 28 Absatz 3 HmbNatSchG sicherzustellen, werden mit § 2 Nummer 17 der Verordnung dem Kerngebiet Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Es wird Folgendes festgesetzt:

Für Ausgleichsmaßnahmen werden dem Kerngebiet die Flurstücke 2474, 2486, 2488, 1624 und 1641 der Gemarkung Neuland sowie die Teilfläche des Flurstücks 814 der Gemarkung Neuland zum Ausgleich zugeordnet (siehe Anlage zur Begründung).

Auf den Ausgleichsflächen sind die im Folgenden dargestellten Maßnahmen vorgesehen:

Bereich „Neuländer Elbdeich“ West

Die zwischen dem neu erhöhten Schweenssand-Hauptdeich und dem Neuländer Elbdeich gelegenen, teilweise landwirtschaftlich genutzten, teilweise brach liegenden, durch Aufspülung von Elbschlick aufgehöhten Zwischendeichflächen

sollen durch Anpflanzung von Gehölzen, Einsaat und Nutzungsextensivierung insbesondere Pflanzen- und Tierarten der halbruderalen Gras- und Hochstaudenfluren und der Gebüsche/Kleingehölze einen dauerhaften Lebensraum bieten. Die Ziel-Biotopentwicklung greift den gegenwärtigen Biotopstatus der Flächen auf und führt diese auf naturschutzfachlich begründete Weise fort. Aufgrund der festgestellten Bodenbelastung wird für diese Flächen perspektivisch eine Nutzungsalternative zu entwickeln sein, die deren Potenzial für den Biotop- und Artenschutz und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild der Süderelbe Rechnung trägt.

Die als Gehölzbestand „GB“ bezeichnete Fläche (Flurstück 2474) ist als strukturreicher, lichter Bestand mit breiten Saumzonen zu entwickeln und zu erhalten. Hierzu sind im westlichen Teil Bäume und Sträucher, vorrangig Eschen, Schwarzerlen und Weidenarten, aber auch Feldgehölze wie Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen, Wildrosen u. a., anzupflanzen; der vorhandene östliche Gehölzbestand ist naturschutzfachlich orientiert zu entwickeln. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind so abzustimmen, dass eine Abfolge von mageren, halbruderalen Gras- und Krautfluren, Gebüschen und waldartigen Bereichen gewährleistet ist.

Die als Hochstaudenflur „HF“ zu entwickelnden Flächen (Flurstücke 2486 und 2488, west, sowie 1624 und 1641, ost) sind als Hochstaudenflur unterschiedlicher Standorte anzulegen und zu erhalten. Hierzu erfolgt eine Grünland-Wildstaudenflur-Einsaat. Zur Erweiterung der Biotopdiversität sind durch leichte Bodenmodellierungen blänkenartige Mulden zu schaffen, so dass temporäre Feuchtbereiche entstehen können. Eine Anpflanzung von 2-3 kleineren Feldgehölzinseln soll die Strukturvielfalt ebenso erhöhen. Um eine übermäßige Verbuschung des Zielbiotops einer offenen halbruderalen Gras- und Hochstaudenflur mit vereinzelt Kleingehölzgruppen zu verhindern, sind die Flächen durchschnittlich alle 3 bis 5 Jahre zu mähen.

Die Maßnahmen bieten die Voraussetzungen für die Entwicklung einer artenreich zusammengesetzten, relativ strukturreichen Vegetationsdecke mit unterschiedlichen Habitaten. Diese Biotopstrukturen ähneln denen des Plangebietes und sind daher geeignet, den planrechtlich vorbereiteten Eingriff auszugleichen. Darüber hinaus erhöht sich auch die Standortvielfalt im Übergang zum Auwald des Naturschutzgebiets Schweenssand. Die Anpflanzungen bewirken eine lockere Gliederung der Brachflächen und bereichern damit das Landschaftsbild an. Das Befahren mit Kraftfahrzeugen und die Deponierung von Gartenabfällen u.ä. ist zur Minimierung von Störeinflüssen durch Aufhebung der Zufahrten generell zu

unterbinden, z. B. durch punktuelle Ergänzung der straßenbegleitenden Baumreihen. Ein begleitendes Monitoring der Maßnahmenflächen kann aufzeigen, wie ggf. aufgetretenen Störeinflüssen zu begegnen ist.

Bereich „Brammerhagen / Baggerteich Neuland“

Die zwischen den Spülflächen und dem Wanderweg vom Brammerhäger Damm zum Fünfhausener Landweg gelegenen Grünlandflächen des Flurstücks 814 sollen auf rd. 14.000 m² weiter extensiviert werden.

Die als Naturnaher Wald „W“ festgesetzte Fläche ist als Feucht- oder Sumpfwald mit artenreichem, krautigen Unterwuchs zu entwickeln und zu erhalten. Hierzu erfolgt eine Initialpflanzung auf maximal 5.000 m², um die Entwicklung der Fläche als Ersatz für das nach § 28 HmbNatSchG geschützte Gehölz feuchter Standorte sicherzustellen. Als Großbäume werden vorrangig Schwarz-Erlen gepflanzt; ergänzend könnten Frühe Traubenkirsche, Moorbirke und Bruch-, Sal- oder Grauweiden verwendet werden. Soweit erforderlich, kann der anstehende Oberboden bereichsweise um max. 50 cm abgetragen werden, um die für den Biototyp notwendigen grundwassernahen Standortverhältnisse zu schaffen. Die Randbereiche sind großflächig als offene Sumpf- bzw. Röhrichtzone zu entwickeln. Der auf dem Flurstück vorhandene Graben ist zur Minimierung von Störeinflüssen und als Sonderbiotop zu erhalten. Die Schaffung eines Sumpfwaldes greift die gegenwärtige Biotopentwicklung sowie die natürlichen Boden- und Wasserverhältnisse auf und ist als Ersatz für das nach § 28 HmbNatSchG geschützte Feuchtwäldchen (s. Ziffer 3.2.6 und 3.4.2; rd. 1.400 m²) geeignet. Die Zielsetzung ergänzt das im Süden auf dem benachbarten Flurstück, außerhalb der hier festgelegten Maßnahmenfläche, gelegene Kleingewässer.

Aufgrund der kleinflächigen Ausprägung ähnlicher Biotopstrukturen im Umfeld ist die Ausbildung stabiler Pflanzen- und Tierpopulationen mit dem speziellen Lebensraumsanspruch an Feucht-/Sumpfwälder zu erwarten. Neben den positiven Auswirkungen auf Fauna und Flora ergibt sich durch die Nutzungseinschränkung eine Verbesserung für den Boden- und Wasserhaushalt. Ein begleitendes Monitoring der Maßnahmenflächen kann ermitteln, wie ggf. unerwünschte Entwicklungen zu begrenzen sind.

6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu umfangreichen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Im Gegensatz zum bisher gültigen Planrecht, das ausschließlich für den westlichen Bereich des Bebauungsplans an der Schlachthofstraße eine Bebauung zuließ, wird jetzt auf der Gesamtfläche eine Bebauung ermöglicht. Die Festlegung bedeutet potentiell eine weitgehende Bodenversiegelung heute zum Großteil un bebauter und wasserdurchlässiger, mit Ruderalvegetation bestandener und aufgelassener gewerblich genutzter Flächen.

6.1 Pflanzen- und Tierwelt

Arten- und strukturreiche Biotop e nehmen den wesentlichen Flächenanteil im Plangebiet ein. Kennzeichnend sind eine trockene Gras- und Hochstaudenflur mit eingestreuten markanten Einzelbäumen und Sukzessionsgebüsch. Eine kleinere Teilfläche an der Schlachthofstraße ist als Gehölz feuchter Standorte nach § 28 HmbNatSchG geschützt. Entlang der randlichen Gewässer und Verkehrsstraßen befinden sich Gehölzpflanzungen aus überwiegend heimischen Arten. Insbesondere im westlichen Teil des Plangebiets unterliegen viele Bäume dem Baumschutz, von besonderer Wertigkeit sind aber nur wenige Einzelexemplare. In den wertvollen Biotopkomplexen wurden einige Pflanzenarten der Roten Liste Hamburg kartiert.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in einem erheblichen Verlust des floristischen und faunistischen Artenbestandes durch die großflächige Überbauung der Offenlandvegetation sowie des Gehölzbestandes. Darüber hinaus wird eine kleine Teilfläche eines hochwertigen, geschützten Feuchtgehölzes überplant. Damit einher geht eine Verminderung des bioökologisch wirksamen Grünvolumens. Markante Einzelbäume oder Baumgruppen werden aufgrund der vorgesehenen Baustruktur in nur sehr begrenztem Umfang erhalten. Von dem Eingriff ausgenommen sind die Böschungen der Verkehrsflächen im Süden und Osten sowie die Oberflächengewässer.

Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt wird durch die Festsetzungen einer Grünfläche, Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher in randlichen Grünflächen, Sicherung eines grundstücksbezogenen Grünanteils sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung gemindert, jedoch nur zu einem geringen Teil ausgeglichen.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung und Anreicherung der Biotopstrukturen auf den zugeordneten Ausgleichsflächen kann der Eingriff in die für den Biotop- und Artenschutz bedeutsamen Biotop e des Plangebietes vollständig kompensiert werden. Neben der Eingriffskompensation im Sinne des § 1a BauGB wird durch entsprechende Maßnahmen zur Entwicklung eines

Feuchtwäldchens auf einer Teilfläche des Flurstücks 814 das nach § 28 HmbNatSchG geschützte Gehölz feuchter Standorte ersetzt.

6.2 Boden

Das gesamte Plangebiet ist infolge der vorangegangenen gewerblichen Nutzungen durch flächige Aufschüttungen überformt, Teilflächen sind überbaut. Die Bodenstrukturen sind entsprechend gestört, die natürlichen Bodenfunktionen nur eingeschränkt vorhanden.

Beeinträchtigungen ergeben sich potenziell durch Bodensubstanzverluste aufgrund zu erwartender zusätzlicher Auffüllungen und großflächiger Bodenversiegelungen und dem Verlust von Boden als Standort für Vegetation.

Bei Einhaltung der zu begründenden Grundstücksflächen können die Bodenfunktionen insbesondere in den randlichen Teilbereichen gesichert werden.

Der Eingriff in den Boden wird durch den festgesetzten Anteil zu bepflanzender Grundstücksflächen und die Erhaltung randlicher offener Bodenstandorte gemindert. Im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Teil-Entsiegelung und Nutzungsextensivierung auf den zugeordneten Ausgleichsflächen wird eine vollständige Kompensation des Verlustes offener Bodenstandorte erreicht.

6.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch die straßenbegleitende, tideunabhängige Neuländer Moorwettern begrenzt. Die Gewässergüte wird mit Güteklasse III als „stark verschmutzt“ eingestuft. Die Neuländer Moorwettern übernimmt die Vorflutfunktion für einen Teil des Plangebiets als auch des überwiegenden Teils der Neuländer Marschniederung. Im Osten verläuft ein untergeordneter Randgraben, der das Oberflächenwasser der Umgehungsstraße abführt.

Die Neubebauung führt zum Entzug von versickerungsfähigem Boden und damit einhergehend zu einer Reduzierung pflanzenverfügbaren Bodenwassers. Für die Gewässer ergeben sich vor allem Folgen durch die zusätzlich abzuführenden Wassermengen der versiegelten Flächen, sowohl quantitativ als auch qualitativ.

Die Versiegelung der Kerngebietsflächen führt zum Entzug von belebtem, versickerungsfähigen Boden in erheblichem Umfang.

Durch Festsetzungen zur Sammlung und (soweit möglich) Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen und verzögerter Ableitung in umliegende Gräben, Dachbegrünung für Gebäude geringer Höhe zur Minderung

von Abflussspitzen sowie zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Geh- und Fahrwegen sowie ebenerdigen Stellplatzflächen können Eingriffe in den Wasserhaushalt weitgehend gemindert werden.

6.4 Lokalklima

Die flächigen Vegetationsbestände mit Sukzessionsgebüsch und der Großbaumbestand besitzen über die Staubfilterung, Verschattung und Verdunstung eine lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion. Vorhandene Bodenauffüllungen und Versiegelungen schränken diese teilweise ein.

Auswirkungen auf das lokale Klima sind bei Zunahme der Bebauung durch die Reduzierung klimawirksamer Vegetationsflächen und durch die Erhöhung abstrahlungsintensiver Flächen in erheblichem Umfang gegeben. Die relative Luftfeuchte wird abnehmen und die Durchschnittstemperatur ansteigen.

Die Festsetzung einer Parkanlage und die Sicherung und Ergänzung randlicher Grünflächen mindern den Eingriff. Ein Teilausgleich wird bei Realisierung durch die vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen und die sonstigen Grünfestsetzungen erreicht.

Der Eingriff durch Verlust klimatisch wirksamer Vegetationsbestände und durch Bebauung kann durch Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den randlichen Flächen, dem Mindestanteil klimatisch ausgleichend wirkender Vegetationsflächen auf dem Grundstück, Baumpflanzungen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen, ergänzt durch Dachbegrünung auf Gebäuden geringer Höhe gemindert werden.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wirkt als Ganzes weitgehend undefiniert und gestört. Dem südlichen Raum mit den ungestalteten Gewerbeflächen, den Bracheanteilen und den als Behelfsparkplatz genutzten Straßennebenflächen stehen großflächige Ruderalfluren im mittleren und nördlichen Bereich gegenüber. Die randlichen Straßen und Oberflächengewässer sind durch Gehölzanpflanzungen eingebunden, die Gewässer sind öffentlich zugänglich.

Veränderungen des Landschaftsbildes sind durch die Bebauung des heute noch freiflächengeprägten Zentralbereichs des Plangebietes gegeben. Diese Veränderung wirkt sich auch außerhalb des Plangebietes aus. Der unverbaute Blick von der Umgehungsstraße nach Westen geht verloren. Die niedrige Bau- und Vegetationsstruktur im Süden wird durch Gebäude ersetzt, die auch aus der Ferne betrachtet räumlich markant sein werden.

Das Landschaftsbild wird durch flächige Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zur Fassadenbegrünung neu gestaltet. Die extensive Dachbegrünung in Teilbereichen trägt durch die Einsehbarkeit aus angrenzend höhergeschossigen Gebäuden auch zu einer visuellen Aufwertung des Arbeitsplatzumfeldes bei. Der Raum östlich der Schlachthofstraße, nördlich Zum Ausbesserungswerk erhält durch die Neubebauung eine städtisch geprägte Struktur, die sich auch positiv auf das Umfeld auswirkt.

6.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Durch die Parkanlage wird ein nach § 28 HmbNatSchG geschützter Biotop auf dem Flurstück 2368 an der Schlachthofstraße (Gehölz feuchter Standorte) in seinem südlichen Randbereich beschnitten. Eine Teilfläche von rd. 1.400 m² des insgesamt rd. 7.800 m² umfassenden Gehölzes wird durch die Parkanlage überplant und nachhaltig zerstört. Eine Erhaltung ist aufgrund der geringen Flächengröße, der bereits eingeschränkten Wertigkeit, durch die Planung vorbereitete weitere Störung der Standortbedingungen sowie nicht gegebener Pufferflächen nicht möglich. Als Ersatz ist im Bereich Brammerhagen / Baggerteich Neuland (Teilfläche des Flurstücks 814) die Neuentwicklung einer entsprechenden Biotopstruktur auf rund 5.000 m² vorgesehen.

6.7 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan erweitert die Baumöglichkeiten des bisher geltenden Baustufenplans Harburg erheblich, indem er großflächig eine Bebauung als Kerngebiet vorbereitet. Dies bedeutet für das östliche Teilgebiet, zurzeit bauleitplanerischer Außenbereich, einen nachhaltigen bzw. erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der nachhaltige und erhebliche Eingriff besteht im Wesentlichen aus:

- Bodenneuversiegelungen in einem geschätzten Flächenumfang von ca. 20.000 m², welche die natürlichen Bodenfunktionen unterbinden und die Versickerung von Oberflächenwasser verhindert,
- der Zerstörung wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tiere auf einer Fläche von ca. 28.000 m²,
- Entfernung von ca. 25 Einzelbäumen unter Baumschutz im gesamten Plangebiet

Als Vermeidungsmaßnahme ist der Erhalt der Oberflächengewässer und der gehölzbestandenen Graben- und Straßenböschungen sowie von Baumgruppen planerisch berücksichtigt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen sollen die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Die Vegetationsflächen bieten Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, eine Filterwirkung für Stäube und Verbesserung des Kleinklimas durch die Verdunstungsleistung der Vegetation. Das Erscheinungsbild der neuen Bebauung wird positiv beeinflusst. Die Festsetzung der Dachbegrünung soll die von der Bebauung und Flächenversiegelung ausgehenden Beeinträchtigungen mindern. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Kerngebietes und des geringen Grün- und Freiflächenanteils bieten Dachflächen ein Potenzial zur Bereitstellung von Ersatzlebensraum.

Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen können die Eingriffe gemindert und teilweise kompensiert werden. Da innerhalb des Plangebietes kein Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB erreicht werden kann, werden die in der Anlage zur Begründung dargestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Bei Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen kann der erhebliche und nachhaltige Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt vollständig ausgeglichen werden. Das Landschaftsbild wird den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechend neu gestaltet.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne, Hinweise auf Fachplanungen

8.1 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141)
- Bebauungsplan Harburg 38/Neuland 8 vom 1. Juli 1982 (HmbGVBl. S. 223)
- Teilbebauungsplan TB 386 vom 16. Dezember 1955 (HmbGVBl. S. 349)

8.2 Hinweise auf Fachplanungen

Oberflächenentwässerung

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246),

geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 15) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 4. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 53, 62), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

- Das Plangebiet ist etwa 93.540 m² groß. Hiervon sind ausgewiesen:
- als Kerngebietsfläche etwa 40.560 m²,
- für Straßen etwa 18.480 m² (davon neu etwa 2.140 m²),
- für Bundesfernstraßen etwa 10.580 m²,
- für neue öffentliche Grünflächen etwa 9.530 m² (davon für Parkanlagen etwa 5750 m²),
- für Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen etwa 10.680 m²,
- für eine Entsorgungsfläche (Schachtpumpwerk) etwa 270 m² (neu etwa 270 m²),
- für Bahnanlagen etwa 3440 m²
- Außerhalb des Geltungsbereiches wurden Ausgleichsflächen von etwa 46.000 m² zugeordnet (vgl. Ziffer 5.11).

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans werden Kosten durch die Herrichtung von Sielanlagen, Fuß- und Radwegen, Parkanlagen, Oberflächenentwässerung und einer teilweisen Aufhöhung des Geländes entstehen.

Weitere Kosten entstehen für die Herrichtung der Ausgleichsflächen.

ANHANG: Pflanzenliste**Bäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus spec.	Pappel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Malus / Prunus	Apfel, Kirsche (Obstgehölze).
Salix alba	Silberweide / Kopfweide
Salix fragiles	Bruchweide
Tilia spec.	Linde in Sorten

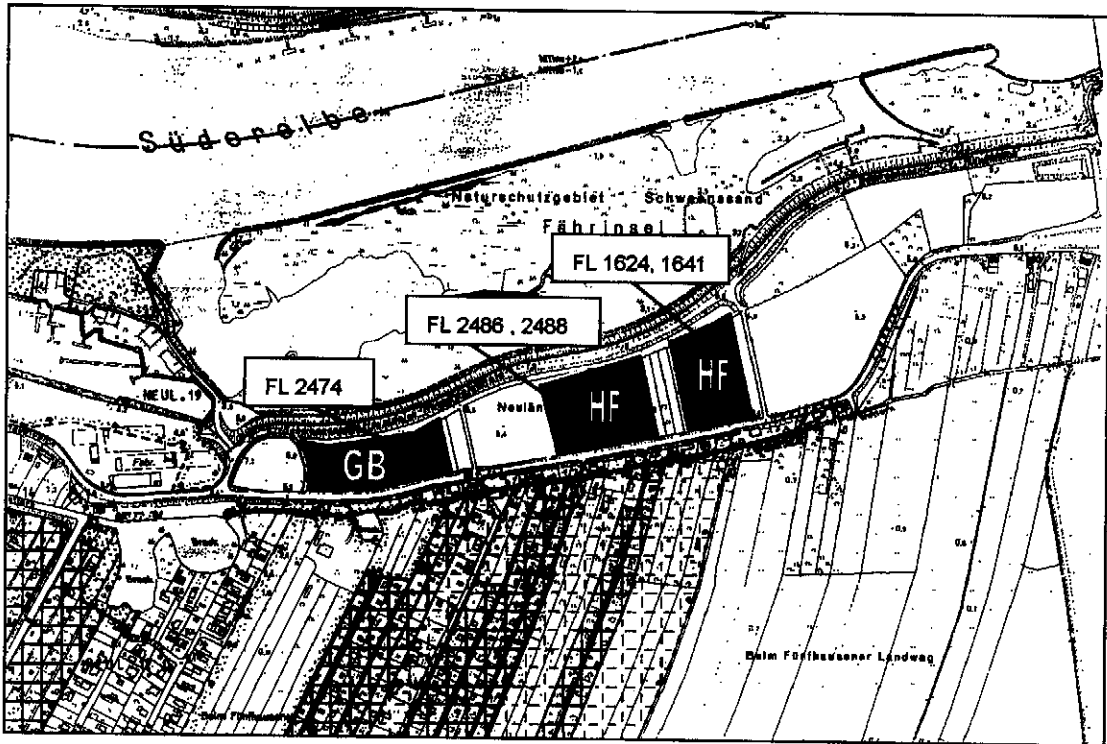
Sträucher / Kleinbäume / Klettergehölze

Clematis vitalba / spec.	Waldrebe / Clematis in Sorten
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytissus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme / Hülse
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

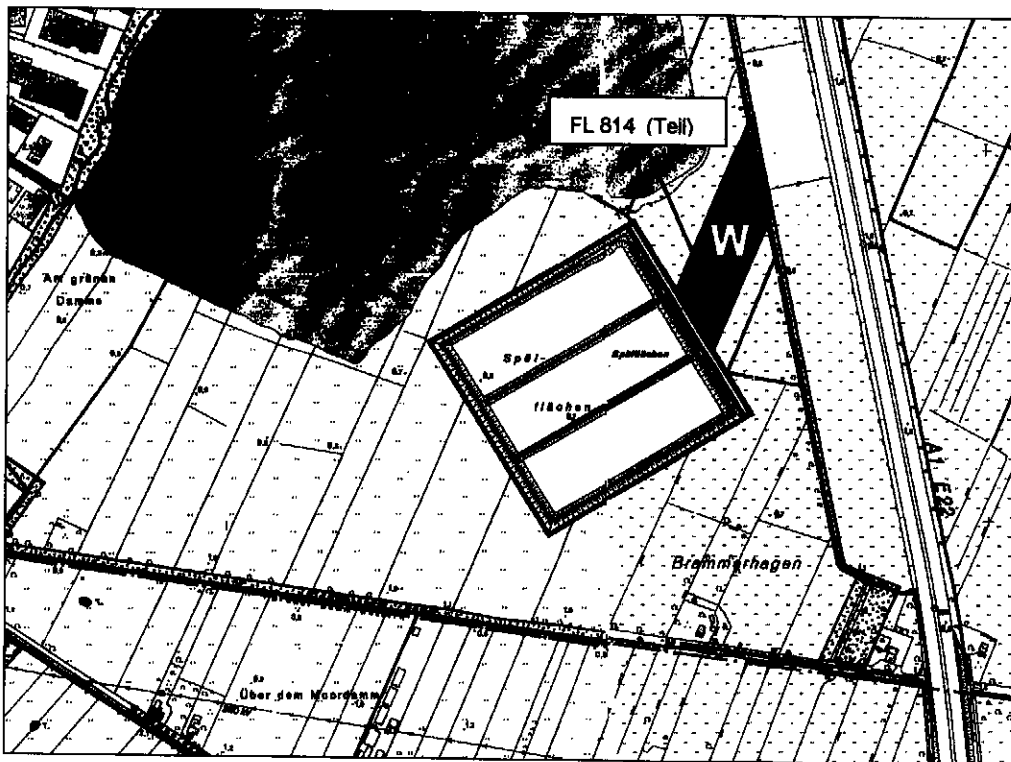
Bebauungsplan Neuland 18 / Harburg 54

Anlage zur Begründung

Zugeordnete Ausgleichsflächen in der Gemarkung Neuland außerhalb des Plangebietes



Ausgleichsflächen am „Neuländer Elbdeich - West“



Ausgleichsfläche „Brammerhagen / Baggerteich Neuland“

