

Begründung

zum Bebauungsplan Bahrenfeld 42

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 4/00 vom 28. Juli 2000 eingeleitet (Amtl. Anz. S. 2707, 2885). Das Plangebiet hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig verkleinert.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Februar 2001 und 9. April 2003 (Amtl. Anz. 2001, S. 658, 2003 S. 1724) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan soll die Festsetzungen des Baustufenplans Bahrenfeld ergänzen und die Bauflächen für nicht erheblich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sichern. Gleichzeitig erhält die Baunutzungsverordnung in der neuesten Fassung Gültigkeit.

Dadurch wird eine planungsrechtliche Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von gewerblichen Freizeiteinrichtungen geschaffen. Des Weiteren werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

In den letzten Jahren haben sich in den Gewerbe- und Industriegebieten Bahrenfelds vermehrt emissionssensible Nutzungen, wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte, Bürobetriebe und sportliche Einrichtungen, angesiedelt. Dies führt auf lange Sicht betrachtet zu einer Verdrängung des produzierenden Gewerbes und städtebaulich zu einer Schieflage der Gebietskategorien.

In Hinblick auf den Mangel an zusammenhängenden Gewerbeflächen im Bezirk Altona ist es städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet in einem überwiegend schon gewerblich geprägten Ortsteil als Standort für Gewerbe zu sichern und Arbeitsplätze im Handwerks- und Gewerbebereich zu erhalten und auszubauen.

Vor dem Hintergrund des durch den Bebauungsplan ermöglichten hohen Versiegelungsgrades werden darüber hinaus Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und zur Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen. Durch die Festlegung eines Mindestanteiles zu begrünender Grundstücksflächen werden ebenso wie durch die vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünung die biotischen und abiotischen Naturhaushaltsfaktoren, insbesondere das städtische Kleinklima und die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere, verbessert sowie eine gestalterische Aufwertung des Gewerbegebietes erreicht.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtliche beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S.485) stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Die Stresemannstraße ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

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 das Plangebiet das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ und die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Der südliche Verlauf der Ruhrstraße wird als „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Der südlichste Teil des Plangebiets wird mit der milieuübergreifenden Funktion „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ belegt. Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14a) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Baustufenplan Bahrenfeld

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Baustufenplans Bahrenfeld, in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955. Der Plan weist für diesen Bereich Industriegebiet nach § 10 Absatz 4 der Baupolizeiverordnung (BPVO) vom 8. Juni 1938 aus. Es handelt sich hierbei um ein eingeschränktes Industriegebiet, in dem besonders gefährdende und belästigende Betriebe sowie Betriebe gemäß § 16 der Reichsgewerbeordnung ausgeschlossen sind.

Teilbebauungsplan 84

Der Teilbebauungsplan TB 84 vom 21. September 1954 (Amtl. Anz. S. 827) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Eckbereich Stresemannstraße/ Ruhrstraße eine zusätzliche Straßenverbindung vor, die die Leverkusenstraße mit dem Celsiusweg (ehemals Hohenzollernring) verbindet.

Fluchtlinienpläne

Der Fluchtlinienplan Ottensen 183 vom 24. Januar 1908 setzt für den Beerenweg eine Baufluchtlinie fest. Der Fluchtlinienplan Ottensen 207 vom 19. Dezember 1911 weist im Bereich Leunastraße und Ruhrstraße ebenfalls Baufluchtlinien aus.

Baumschutzverordnung

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

Altlastverdächtige Flächen

Innerhalb des Plangebiets sind laut Altlasthinweiskataster fünf altlastverdächtige Flächen (Flurstücke 2058, 2063, 2064, 2565, 2593, 2726, 2727, 3133, 3134, 4068, 4069, 4070, 4410, 4411) sowie sechs ehemalige Tankstellenstandorte (Flurstücke 2058, 2062, 2066, 3831, 4070, 4411) registriert.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Programmplan „Gemengelagen in Bahrenfeld“

Der Programmplan „Gemengelagen in Bahrenfeld“ vom Dezember 1989 sieht für das Plangebiet im Norden gegliedertes Industriegebiet vor. An der Stresemannstraße ist die vier- bis fünfgeschossige Bebauung als gegliedertes Gewerbegebiet bzw. Kerngebiet ausgewiesen. Die im Programmplan gekennzeichnete Post an der Stresemannstraße ist nicht mehr vorhanden. Die Polizeidirektion West an der Stresemannstraße wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Polizei bezeichnet. Im Eckbereich Stresemannstraße / Ruhrstraße sieht der Programmplan Kerngebiet vor. Die übrigen Flächen werden als Gewerbegebiet hervorgehoben.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet gehört zu den historisch gewachsenen Gemengelagen in Bahrenfeld. Gewerbe, Industrie und Wohnen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Im Plangebiet haben sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art angesiedelt. Die Grundstücke sind dementsprechend mit Werkstatt-, Produktions- und Lagerhallen bebaut. Neben großflächigem Gewerbe, wie z. B. einem Kfz-Betrieb im nördlichem Bereich (Flurstück 3831) und einem Verpackungsunternehmen (Flurstücke 2727, 3133, 3134) befinden sich ebenfalls Handwerksbetriebe, wie eine Tischlerei (Flurstück 2053), ein Sanitärbetrieb (Flurstücke 4036, 4236) und eine Kfz- Werkstatt (Flurstück 4068) im Plangebiet.

Im Gewerbehof in der Ruhrstraße 61 (Flurstücke 4068, 4070) sind unterschiedliche Nutzungen vereint (Kfz- Werkstatt, Büros- und Dienstleistungsbetriebe). In der Ruhrstraße 51 (Flurstücke 2565, 2726) befindet sich eine Lagerhalle eines Einzelhandelsbetriebes, der sich im benachbarten östlichen Baublock angesiedelt hat. In der Ruhrstraße 49 (Flurstück 3133, 3134, 2727) hat sich eine Technologiefirma angesiedelt. Südlich anschließend, in der Ruhrstraße 47 (Flurstück 2063, 2064) ist eine Teppichwäscherei und ein Dienstleistungsunternehmen vorhanden.

Im Beerenweg 8 ist ein Fitness-Center (Flurstück 2053) untergebracht. Im nördlichen Nachbargebäude, Beerenweg 12 (Flurstück 4410), hat sich ein Dienstleistungsunternehmen angesiedelt, dass sich auf Freiraumvermietung spezialisiert hat.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 2066), Ecke Stresemannstraße/ Ruhrstraße ist eine Tankstelle vorhanden. Westlich anschließend (Flurstücke 2059 bis 2062)

ist in einem L-förmigen Gebäude die Polizeidirektion West untergebracht (Flurstücke 2059 bis 2062). Im Eckbereich Stresemannstraße/ Beerenweg (Flurstücke 2054, 2056, 2057 und 3075) befinden sich vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise; östlich anschließend ist eine Autowäscherei (Flurstück 2058) vorhanden.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und vegetationsfrei. Nur in kleinflächigen Randbereichen des Gewerbegebietes, entlang einzelner Grundstücksgrenzen und an der Ruhrstraße finden sich wenige Gehölze und Bäume. Als einzige gärtnerisch gestaltete Bereiche sind die Außenflächen der Wohngebäude an der Südwestecke des Plangebietes und der Vorplatz der Tankstelle sowie ein Vorgartenbereich an der Ruhrstraße und eine kleine Parkplatzecke im Nordwesten des Plangebietes zu nennen. Für die Öffentlichkeit nutzbare Freiräume fehlen mit Ausnahme der Straßen vollständig. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5. Planinhalt und Abwägung

In einer Analyse der hamburgischen Gewerbeflächen im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg (Landesplanungsamt) wurde festgestellt, dass Altona bei hoher Nachfrage kaum über Gewerbeflächenangebote verfügt. Betrachtet man die insgesamt 378 Hektar Industrie- und Gewerbeflächen vor allem in zentralen Lagen näher, dann ist festzustellen, dass in größeren Teilbereichen bereits Einzelhandelsnutzungen eingedrungen sind, andere Gewerbe- und Industriegebiete unter entsprechendem Ansiedlungsdruck stehen. Dies ist auch im Plangebiet der Fall. Nach der Rechtsgrundlage des Baustufenplans Bahrenfeld - der Baupolizeiverordnung - können Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe nicht verhindert werden. Um Gewerbegebiete insbesondere für das produzierende und warenverteilende Gewerbe einschließlich des Handwerks zu erhalten, ist es deshalb erforderlich, den Baustufenplan Bahrenfeld zu ändern und zu ergänzen.

5.1 Gewerbegebiet

„Für den in der Anlage durch eine durchgehende schwarze Linie umgrenzten Bereich wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans Bahrenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. 61) die Festsetzung „eingeschränktes Industriegebiet“ in die Festsetzung Gewerbegebiet § 8 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) geändert.“, vgl. § 2 Nummer 1.

Der Bebauungsplan Bahrenfeld 42 setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 fest. Mit dieser Änderung und Ergänzung sollen Flächen für nicht erheblich störendes und belästigendes Gewerbe gesichert werden. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen sollen

auch zukünftig für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden und nicht durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Daher wird folgende Festsetzung ergänzt:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Der Ausschluss von Verwaltungsgebäuden gilt nicht für die Flurstücke 2059, 2060, 2061, 2062 und 2571 der Gemarkung Ottensen.

Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen.“, vgl. § 2 Nummer 3.

Nach der alten Gesetzesgebung gab es keine Möglichkeit, großflächige Verbrauchermärkte, wie z.B. Einzelhandelszentren, in dem Gebiet auszuschließen. Erfahrungsgemäß wäre es deshalb langfristig nicht möglich die Bauflächen für produzierende Betriebe vorzuhalten. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist erforderlich, um dem verarbeitenden Gewerbe Möglichkeiten für Umstrukturierungsprozesse, wie z.B. Erweiterung, Verlagerung und Neuansiedlung, zu geben.

Gleichzeitig soll einer Zentrenschädigung entgegengewirkt werden, d.h. die Einkaufszentren in Ottensen und Altona, sollen vor einem möglichen Kaufkraftverlust durch die Ansiedlung von Verbrauchermärkten am Rande der inneren Stadt geschützt werden.

Das Zulassen von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet würde die Ausgewogenheit der vorhandenen Einkaufszentren gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung und unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen.

Nutzungen in Form von Verbrauchermärkten, sportlichen Einrichtungen und Vergnügungsstätten, die für ihre Betriebsstandorte keine Gewerbegebietsausweisung benötigen, sind künftig ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sind auch innerhalb anderer Nutzungskategorien zulässig. Nicht erheblich störende und belästigende Gewerbebetriebe sind dagegen auf eine Planausweisung „Gewerbegebiet“ angewiesen. In Anbetracht der knappen Gewerbeflächen im Bezirk Altona werden daher die o. g. Nutzungen ausgeschlossen.

Auf den Flurstücken 2059, 2060, 2061, 2062 und 2571 befindet sich die Polizeidirektion West. Diese notwendige Gemeinbedarfseinrichtung ist weiterhin im Gewerbegebiet zulässig und wird damit über den Bestand hinaus gesichert.

Ziel der Bauleitplanung ist gem. § 1 Absatz 5 Nummer 8 Baugesetzbuch (BauGB) unter anderem, die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern. In diesem Sinn ist es erforderlich, die vorhandenen Gewerbegebiete zu erhalten, da hierdurch in Bahrenfeld und Umgebung die Möglichkeit besteht, wohnortnahe Arbeitsplätze im produzierenden Sektor anzubieten. Das Angebot an handwerklichen und produktionsorientierten Arbeitsplätzen kann durch den Erhalt von Gewerbestandorten gesichert und verbessert werden.

Die Vermeidung von Zweckentfremdung von Gewerbeflächen erscheint um so dringlicher, wenn in Betracht gezogen wird, dass der Bezirk Altona nur noch über relativ geringe Flächen für nicht erheblich störende und belästigende Gewerbe bzw. Dienstleistungsbetriebe verfügt. Das Plangebiet liegt in einem der letzten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete, welches seit Jahrzehnten besteht und historisch gewachsen ist. Der Erhalt eines Gewerbegebietcharakters ist notwendig, weil die Neuausweisung von Gewerbe- und

Industriegebieten in Altona kaum, oder nur äußerst eingeschränkt möglich ist, der Bezirk Altona aber auch zukünftig Gewerbestandorte bieten will.

Die vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, das Fitnesszentrum sowie die Wohngebäude im Eckbereich Stresemannstraße/Beerenweg genießen Bestandschutz. Eine Ausweitung kann aber aus den bereits genannten Gründen nicht zugelassen werden.

„Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Gebäudehöhe von 20 m über Gehweg als Höchstmaß festgesetzt.“, vgl. § 2 Nummer 4.

Für das Plangebiet gilt als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8. Auf den zur Verfügung stehenden Bauflächen ist somit eine intensive bauliche Ausnutzung möglich. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine relativ hohe Verdichtung, die jedoch der zentralen Lage des Plangebiets entspricht. Gleichzeitig verbleiben bei einer Grundflächenzahl von 0,8 Freiflächen, die ökologisch aufbereitet werden können. Um den hohen Verdichtungsgrad zu relativieren sind Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume und zur Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen, vgl. Ziffer 5.3.

Zusätzlich wird als Maß der baulichen Nutzung eine Gebäudehöhe von 20 m über Gehweg als Höchstmaß festgesetzt:

Der Gebäudebestand wird mit einer Höhe von 20 m über Gehweg berücksichtigt. Die Höhenbegrenzung lässt darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten zu. Neuen Baukörpern wird durch die festgesetzte Gebäudehöhe eine individuelle Höhengestaltung ermöglicht, wodurch eine Gestaltungsfreiheit eingeräumt wird. Die Gebäudehöhe wird auf 20 m über Gehweg begrenzt, da eine höhere Gebäudeentwicklung aufgrund des bereits hohen Verdichtungsgrades städtebaulich nicht gewollt ist.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Unter der Voraussetzung, dass im Bebauungsplangebiet keine verkehrsintensiven Nutzungen zulässig sind, wird die Erschließung durch die umgebenden Straßen einschließlich der im Teilbebauungsplan TB 84 vorgesehenen Ausweisungen als ausreichend angesehen. Neue Straßenverkehrsflächen werden deshalb nicht ausgewiesen.

Die ehemals geplanten Verkehrsflächen zur Neugestaltung im Eckbereich Stresemannstraße/ Ruhrstraße gemäß Teilbebauungsplan TB 84 sind hinfällig, da die Verbindung der Leverkusenerstraße und dem Celsiusweg (ehemals Hohenzollernring) nicht vorhanden und zukünftig nicht erforderlich ist.

Die benannten Flächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 festgesetzt:

„Die im Teilbebauungsplan TB 84 vom 21. September 1954 (Amtl. Anz. S. 827) im Eckbereich Ruhrstraße/ Stresemannstraße ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 festgesetzt.“, vgl. § 2 Nummer 2.

5.3 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Umsetzung der für Gewerbegebiete im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm dargestellten Ziele. Das Landschaftsprogramm nennt für das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ als Entwicklungsziele unter anderem die ausreichende Durchgrünung der Gebiete, die Anlage von Schutzpflanzungen oder die Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung. Im „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ ist die vorrangige Wiederherstellung von Mindestqualitäten des Naturhaushaltes das hervorzuhebende Entwicklungsziel. Das Artenschutzprogramm nennt für den Biotopentwicklungsraum „Industrie, Gewerbe und Hafentflächen“ beispielsweise die Verbesserung des geringen Grünflächenanteils, die Erhaltung, Pflege und Entwicklung aller naturnahen Biotop-elemente oder die Dach- und Fassadenbegrünung als Beiträge zum Arten- und Biotopschutz auf Gewerbeflächen.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden, vgl. § 2 Nummer 5.

Hierdurch soll die optische Wirkung von großflächigen, fensterlosen Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird eine stadtklimatische und lufthygienische Wirkung erzielt sowie ein Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen.

In Gewerbe- und Industriegebieten, die einen hohen Anteil an versiegelten Flächen aufweisen, ist die Fassadenbegrünung eine wirkungsvolle Begrünungsmöglichkeit, die sich mit geringem technischen und finanziellen Aufwand herstellen lässt. Grüne Außenwände bieten zudem die Möglichkeit, Gewerbegebiete gestalterisch aufzuwerten. Schling- und Kletterpflanzen setzen im Zusammenspiel mit der Architektur Akzente wie z.B. durch die jahreszeitliche Blattverfärbung. Nicht zuletzt bewirkt die Fassadenbegrünung eine Reduzierung der Temperaturschwankungen im unmittelbaren Arbeitsumfeld. Besonders im Sommer schaffen begrünte Außenwände, vor allem bei leicht konstruierten Gewerbebauten, einen deutlich spürbaren Klimaausgleich. Bei der Verwendung immergrüner Pflanzenarten wirken die begrünten Wände im Winter überdies isolierend.

Nach § 2 Nummer 6 sind mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Davon sind für je 100 m² der zu bepflanzenen Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 150 m² der zu bepflanzenen Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Neupflanzung von Gehölzen soll trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Die Festlegung von Mindestanteilen standortgerechter, einheimischer Gehölze auf den Grundstücken soll der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, entsprechende Lebensraumpotenziale wie Nistmöglichkeiten für Vögel, Nahrungsangebote für Vögel und Insekten etc. eröffnen und das Landschaftsbild beleben. Sollte das Grundstück bereits überwiegend mit Bäumen bewachsen sein, so kann im Einzelfall auf eine zusätzliche Bepflanzung verzichtet werden, wenn dadurch eine übermäßige Verschattung auftreten würde.

In § 2 Nummer 7 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Hierdurch wird eine optische Auflockerung

der Stellplatzflächen erreicht. Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses Planungsraumes und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in den Umgebung ein.

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen, vgl. § 2 Nummer 8.

Die Festsetzung der Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen dient dem Ziel, eine ökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes zu erreichen. Standortgerechte und einheimische Arten bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Zwischen den verschiedenen Pflanzen- und Tierarten bestehen zum Teil sehr enge Verflechtungen. So können sich einzelne Insektenarten nur auf ganz bestimmten Pflanzenarten, an die sie eng angepasst sind, erfolgreich entwickeln. Zwischen nicht-heimischen Gehölzen und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen oftmals nicht oder nur in eingeschränktem Maße. Die Festsetzung dient aus den genannten Gründen unmittelbar dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neu- und Ersatzpflanzungen ist erforderlich, um in absehbarer Zeit ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich.

Nach § 2 Nummer 9 sind die Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 14 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Leichtbauhallen.

Die Begrünung der Dachflächen hat eine herausragende Funktion für die Verbesserung des Naturhaushaltes im Plangebiet, insbesondere hinsichtlich des Kleinklimas, des Wasserhaushaltes und des Vorkommens von Tier- und Pflanzenarten. Der Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung. Die Bepflanzung der Dächer trägt durch ihre temperaturnausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbundene Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des örtlichen Klimas und der lufthygienischen Verhältnisse im Planungsraum bei. Begrünte Dächer vermindern und verzögern den Wasserabfluss nach Regenfällen und entlasten auf diese Weise wirksam die zur Vorflut dienenden Siele oder offenen Gewässer. Die Begrünung von Dachflächen schafft zudem Ersatzlebensräume für Pflanzen sowie für Insekten- und Vogelarten und trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Aus den genannten Gründen ist die Dachbegrünung eine wichtige Maßnahme, durch die im „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ eine ökologische Verbesserung in den hoch versiegelten Gewerbeflächen erreicht werden kann.

Die Beschränkung der Dachbegrünung mit einer Neigung bis 14 Grad und die Ausnahme von Leichtbauhallen sollen in diesem Bebauungsplangebiet die finanzielle Belastung für sich ansiedelnde Betriebe begrenzen, die sich durch zusätzliche Anforderungen an die Dachkonstruktionen aufgrund der Dachbegrünung gegebenenfalls ergeben könnten.

5.4 Grundwasser- und Gewässerschutz

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch den Bebauungsplan im Plangebiet ermöglicht wird, führt zum Einen dazu, dass nur wenig Regenwasser versickern kann und die Grundwasserneubildungsrate deshalb nur gering ist. Vor dem Hintergrund der durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Verunreinigungen des Regenwassers ist dies jedoch hinsichtlich der Sicherung der Grundwasserqualität wünschenswert. Zum Anderen führt der hohe zulässige Versiegelungsgrad bei Starkregenereignissen zu einem kurzzeitig sehr hohen Abfluss von Niederschlagswasser, der von den als Vorflut dienenden Mischwassersielem oder offenen Gewässern oftmals nicht ausreichend bewältigt werden kann.

Die in § 2 Nummer 9 festgesetzte extensive Begrünung von Dachflächen auf flachgeneigten Dächern mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau führt zu einer Verminderung und Verzögerung des Wasserabflusses, der insbesondere nach Starkregenereignissen wirksam die zur Vorflut dienenden Mischwassersiele oder offenen Gewässer entlastet.

Bei einer nachträglichen baulichen Verdichtung ist auf den Grundstücken für das vermehrt anfallende Oberflächenwasser eine Regenwasserrückhaltung zwingend erforderlich.

5.5 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind laut Altlasthinweiskataster fünf altlastverdächtige Flächen (Flurstücke 2058, 2063, 2064, 2565, 2593, 2726, 2727, 3133, 3134, 4068, 4069, 4070, 4410, 4411) und sechs ehemalige Tankstellenstandorte (Flurstücke 2058, 2062, 2066, 3831, 4070, 4411) registriert. Eine Gefährdungsabschätzung vom Juni 2001 hat ergeben, dass für keine der Flächen eine Kennzeichnungspflicht besteht. Vor Baubeginn ist generell zu prüfen, ob Altlasten vorliegen. Diesbezüglich ist Kontakt mit dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirks Altona aufzunehmen.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Festsetzungen führen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht oder dem derzeitigen Bestand zu keinen Eingriffen, die auszugleichen sind. Aus diesem Grund erfolgt keine Festsetzung eigenständiger Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus führen die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung, die Festlegung von Mindestanteilen zu begrünender Grundstücksflächen oder die vorgesehene Begrünung von Stellplatzanlagen zu einer Verbesserung des biotischen und abiotischen Naturhaushaltes. Eine Änderung des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm ist nicht erforderlich, da die Planinhalte hierzu nicht im Widerspruch stehen. Vielmehr werden die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm durch die vorgesehenen Festsetzungen planerisch umgesetzt.

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 Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Teilbebauungsplan TB 84 vom 21. September 1954 (Amtl. Anz. S. 827) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 8,2 ha. groß. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Anlage zum Bebauungsplan
Bahrenfeld 42

-  vorhandene Gebäude
-  Grenze des Plangebiets

Maßstab 1 : 2 500 

