

BEGRÜNDUNG

ZUM

**VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN**

BERGEDORF 102

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2	Anlass der Planung	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	1
3.1	Raumordnung und Landesplanung	1
3.1.1	Flächennutzungsplan	1
3.1.2	Landschaftsprogramm	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	2
3.2.2	Erkanntes Denkmalensemble	2
3.2.3	Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Vorprüfung des Einzelfalls	2
3.2.4	Durchführungsvertrag	3
3.2.5	Altlastenverdächtige Flächen	3
3.2.6	Kampfmittelverdacht	3
3.2.7	Störfallbetriebe	3
3.2.8	Baumschutz	3
3.2.9	Gesetzlich geschützte Biotope	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.4	Angaben zum Bestand	4
4	Planinhalt und Abwägung	5
4.1	Gewerbegebiet	5
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	8
4.2	Verkehrsflächen	9
4.3	Erkanntes Denkmalensemble	10
4.4	Gestalterische Festsetzungen	10
4.5	Oberflächenentwässerung	11
4.6	Schmutzwasserableitung	11
4.7	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	11
4.8	Bodengase	13
4.9	Kampfmittelverdacht	14
4.10	Störfallbetrieb	14
4.11	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
4.11.1	Baumschutz	17
4.11.2	Begrünungsmaßnahmen	17
5	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	18
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	20
7	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen	20
8	Flächen- und Kostenangaben	20
8.1	Flächenangaben	20
8.2	Kostenangaben	20

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nummer 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 02/09 vom 20. Mai 2009 (Amtl. Anz. Nr. 43, S. 1021) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. April 2009 und 15. Februar 2011 (Amtl. Anz. 2009 S. 679, 2011 S. 456) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 102 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenfachmarkts auf einer bisherigen Industriebrache geschaffen werden. Ein entsprechendes Gutachten stellt dar, dass die Ansiedlung im Hinblick auf die zentralörtliche Bedeutung Bergedorfs wünschenswert sei.

Als Eckgrundstück am Sander Damm und an der Kurt-A.-Körper-Chaussee liegt das Vorhabengebiet an exponierter Stelle unweit des Bergedorfer Zentrums und verkehrlich gut erschlossen, so dass die Konversion dieser Industriebrache von großem städtebaulichen Interesse ist.

Das Vorhaben kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Weiterhin sollen als planungsrechtliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung und Verbesserung des Verkehrsflusses die Straßenverkehrsflächen angepasst werden. Östlich angrenzend an das Vorhabengebiet ist im Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Gaswerk" (Hamburger Gaswerke GmbH) festgesetzt. Da diese Fläche nicht mehr durch das Gaswerk genutzt wird und sich mittlerweile Gewerbebetriebe angesiedelt haben, soll das bisherige Planrecht den tatsächlichen Nutzungen entsprechend angepasst werden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 südlich Kurt-A.-Körper-Chaussee, westlich Sander Damm „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Kurt-A.-Körper-Chaussee und der Sander Damm sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt südlich Kurt-A.-Körper-Chaussee, westlich Sander Damm das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ dar. Als Milieuübergreifende Funktion sind „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und im Eckbereich Kurt-A.-Körper-Chaussee / Sander Damm „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt. Die Kurt-A.-Körper-Chaussee und der Sander Damm sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

In der Karte „Arten- und Biotopschutz“ ist der Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dargestellt. Die Kurt-A.-Körper-Chaussee und der Sander Damm sind als „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 setzt für die ehemalige Gaswerksfläche (Flurstücke 7417 - 7419) eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gaswerk (Hamburger Gaswerke GmbH) fest. Für das östlich anschließende Vorhabengebiet setzt der Bebauungsplan ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 fest. In einem 20 m tiefen Streifen entlang der Kurt-A.-Körper-Chaussee gilt eine Gebäudehöhe von 14 m als Höchstmaß. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Der Bebauungsplan Bergedorf 66 setzt für den Sander Damm (Flurstück 4501) sowie für den Kreuzungsbereich Sander Damm / Kurt-A.-Körper-Chaussee Straßenverkehrsflächen fest.

3.2.2 Erkanntes Denkmalensemble

Bei der ehemaligen Gaswerksfläche (Flurstücke 7417 - 7419) handelt es sich um Teile eines erkannten Denkmalensembles nach § 7a Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410).

3.2.3 Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Vorprüfung des Einzelfalls

Eine für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168), kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit auch hierfür keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Der Bebauungsplan setzt für die Gewerbeflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß fest, woraus eine maximal zulässige Grundfläche von etwa 21.280 m² resultiert. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde deshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

3.2.4 Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 7. Dezember 2011 ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen.

3.2.5 Altlastenverdächtige Flächen

Der östliche Grundstücksteil wird als Altlastenverdachtsfläche Nummer 728-020/02 im Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg geführt.

Im westlichen Teil des Plangebiets besteht eine Altlast, die unter der Nummer 7828-020/01 im Altlastenhinweiskataster eingetragen ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vier Grundwasserschäden (7828-G001, 7828-G002, 7828-G003, 7828-G006) bekannt.

3.2.6 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

3.2.7 Störfallbetriebe

Westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 2000 der Gemarkung Bergedorf ein Betrieb mit Galvanikanlagen als Betriebsbereich im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 1. März 2011 (BGBl. I S. 282, 286), mit Grundpflichten nach der Störfallverordnung (StörfallV). Bei Planungen sind deshalb die aus § 50 Satz 1 BImSchG resultierenden Anforderungen zu berücksichtigen, demzufolge die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zum Schutz des Vorhabens im Vorhabengebiet vor betrieblichen Unfällen im Störfallbetrieb werden Maßnahmen im Galvanikbetrieb und im Plangebiet durchgeführt, die im Sinne des BImSchG und der StörfallV geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG zu vermeiden.

3.2.8 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359).

3.2.9 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690, 1700) und nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S.350, 402).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Eine geotechnische Stellungnahme wurde bis Januar 2006 erstellt.

Ein Asbest- und Schadstoffkataster für die Gebäudesubstanz vom September 2006 liegt vor.

Bis September 2005 wurde eine orientierende Untergrunderkundung auf entsorgungs- und sanierungsrelevante Verunreinigungen (Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie auf Asbest im Boden) durchgeführt.

Für den Ausbau der Kurt-A.-Körper-Chaussee und für die Kreuzung Sander Damm / Kurt-A.-Körper-Chaussee wurde im August 2009 ein Verkehrsgutachten erstellt, welches im Mai 2010 im Hinblick auf mögliche Planungsalternativen vertieft wurde.

Eine Baumkartierung mit Bewertung wurde im Juli 2009 abgeschlossen.

Ein Gutachten zum Störfallbetrieb wurde bis Januar 2011 angefertigt.

Bis 15.07.2009 wurde eine Standort- und Wirkungsanalyse erstellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das etwa 2,98 ha große Plangebiet liegt 300 m westlich der S-Bahnstation Bergedorf und wird im Norden durch die Kurt-A.-Körper-Chaussee, im Osten durch den Sander Damm, im Süden durch die Bahntrasse Berlin-Hamburg und im Westen durch gewerblich und wohnbaulich genutzte Flächen begrenzt.

Das östliche Plangebiet wird durch die Industrie- und Produktionsgebäude, Hallen, Schuppen und Verwaltungsgebäude mit stark unterschiedlichen Gebäudehöhen und Kubaturen eines ehemaligen Industriebetriebs baulich geprägt. Die Industrienutzung ist aufgegeben; das Grundstück liegt weitgehend brach. Im Eckbereich Kurt-A.-Körper-Chaussee / Sander Damm stehen zwei zwei- bis dreigeschossige Einzelhäuser, im weiteren Verlauf der Kurt-A.-Körper-Chaussee eingeschossige Gebäude.

Auf der ehemaligen Gaswerksfläche befinden sich eine Musikschule und ein Jugendwohnhaus in ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten mit unterschiedlicher Gewerbearchitektur. Diese Fläche ist fast vollständig versiegelt. Die Einrichtungen werden planungsrechtlich als kulturelle bzw. soziale Nutzungen eingeordnet.

Durch Laubbäume und Gebüsche entlang des Sander Damms und in der Nordostecke des geplanten Gewerbegebiets, entlang der Zufahrt zur ehemaligen Gaswerksfläche sowie außerhalb des Plangebiets entlang des Bahndamms im Süden wird das Baugebiet teilweise eingegrünt. Zur Kurt-A.-Körper-Chaussee sind teilweise verwilderte, kleinteilige Ziergebüsch-, Zierhecken-, Scherrasen- und Ruderalvegetationen anzufinden. Im Nordosten des Flurstücks 4500 ist eine ehemalige Gartenfläche mit ausgeprägtem Baumbestand vorhanden.

Die Böden sind in Folge der industriellen Grundstücksnutzung anthropogen überformt und teilweise mit Schadstoffen belastet. Der Untergrund wird gebildet aus flächig aufgebrachten

Auffüllungen über gewachsenem Boden (Schmelzwassersande und zum Teil Klei). Die Auffüllungen sind im Mittel ca. 1,5 m mächtig und bestehen aus Fein- und Mittelsanden, untergeordnet auch Ton- und Schluff sowie bereichsweise Schlacken und Bauschuttresten.

Neben den Anlagen in den öffentlichen Straßen befinden sich zwei kundeneigene Netzstationen auf dem Gelände. Die Verbindungsleitungen von den Kundenstationen zum öffentlichen Grund müssen bei einer Demontage der baulichen Anlagen zurückgebaut werden.

Innerhalb der Kurt-A.-Körper-Chaussee befinden sich Telekommunikationsleitungen und innerhalb der Baugrundstücke Hausanschlussleitungen zur Telekommunikation.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Gewerbegebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das bisher planungsrechtlich festgesetzte Industriegebiet auf dem Flurstück 4500 konnte keine industrielle Folgenutzung gefunden werden. Durch den Bebauungsplan wird die Aktivierung der innerstädtischen Industriebranche ermöglicht, so dass negative Auswirkungen durch den Verfall von baulichen Anlagen vermieden werden.

Das Plangebiet teilt sich in ein Vorhabengebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Osten und einen "Angebotsbebauungsplan" im Westen für die ehemalige Gaswerksfläche. Für beide Flächen wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die ehemalige Gaswerksfläche wird die weitere Entwicklung als Gewerbegebiet entsprechend dem Bestand planungsrechtlich abgesichert, so dass sich für die Nutzer Planungssicherheit ergibt. Diese Nutzung fügt sich auch städtebaulich in die umliegende Industriegebietsnutzung ein, berücksichtigt aber mit der Gewerbegebietsfestsetzung die vorhandene kleinteilige Bebauung des erkannten Denkmalensembles sowie die vorhandenen Gewerbebetriebe besser als eine Industriegebietsfestsetzung.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) soll gemäß Durchführungsvertrag ein Bau- und Gartenfachmarkt errichtet werden. Bei dem Bau- und Gartenfachmarkt handelt es sich um großflächigen Einzelhandel, da er eine Verkaufsfläche von etwa 9.250 m² umfassen soll. Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Auswirkungen im diesem Sinne sind bei Betrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² (Verkaufsfläche ca. 800 m²) überschreitet. Diese Geschossfläche wird durch das Vorhaben überschritten. Jedoch kommt ein Einzelhandelsgutachten zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Nutzung als Bau- und Gartenfachmarkt keine schädlichen Einflüsse i.S. von § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO ausgehen, wenn zentrenschädigende Randsortimente auf 850 m² (etwa 9,2 % der Verkaufsfläche) beschränkt werden. Die zentrenschädigenden Randsortimente werden wie folgt im Durchführungsvertrag beschränkt, da ein Gewerbegebiet aus planungsrechtlichen Gründen nicht in derartiger Weise gegliedert werden kann:

„Im Vorhabengebiet dürfen die Verkaufsflächen für den Baumarkt 5.850 m² und 3.400 m² für den Gartenmarkt nicht überschreiten. Inbegriffen ist eine Bäckerei mit Stehcafé von bis zu 90 m². Innerhalb der Verkaufsflächen sind Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 850 m² zulässig. Die Randsortimente umfassen Heimtextilien, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kleinplastik (typähnlich Glas/Porzellan/ Keramik), Reinigungsmittel, Wohn-

raumleuchten, Campingbedarf, Bastelbedarf, Fahrräder und Fahrradzubehör. Die Verkaufsfläche für Heimtextilien darf 250 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche wird entsprechend dem Bauprüfdienst 8/1997 wie folgt definiert: Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen der Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft und saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. In Fällen der „integrierten Lagerhaltung“ und des „Verkaufs ab Lager“ erfolgt keine Einzelbegrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfläche.“

Eine Standort- und Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in den Segmenten Heimtextilien/Bettwaren und Leuchten keine relevanten Strukturschädigungen (z. B. unmaßstäbliche Induzierung von Leerstand) gegenüber dem vorhandenen Wettbewerbsbesatz in den zentralen Lagebereichen im Einzugsgebiet des Vorhabens auslöst. Ursächlich hierfür ist an erster Stelle die in diesen Lagen abweichende Wettbewerbsstruktur und -aufstellung. Es wird darauf hingewiesen, dass von den beiden betrachteten Sortimenten nur dem Segment Heimtextilien/Bettwaren eine gewisse Bedeutung in den zentralen Lagebereichen zukommt - und dies auch nur im B1-Zentrum Bergedorf und der Geesthacher Innenstadt. Das Angebot an Leuchten ist in den betrachteten zentralen Lagebereichen nicht zentrenprägend. Das Vorhaben setzt sich vielmehr wettbewerbsseitig mit dem - an erster Stelle benachbarten – Bau- und Gartenfachmarkt auseinander. Des Weiteren wird bisher aus dem Einzugsgebiet an einen Bau- und Gartenfachmarkt in Glinde abfließende Kaufkraft z. T. rückgebunden.

Der geplante Bau- und Gartenfachmarkt stärkt an städtebaulich verträglicher und verkehrlich gut erschlossener Stelle die zentralörtliche Funktion Bergedorfs. Die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarkts wird deshalb über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht und die tatsächliche Umsetzung über den Durchführungsvertrag gesteuert.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 1).

Neben den in § 2 der Verordnung enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag (Stand vom *Mai 2011*) weitere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen. Es ist geregelt, dass auf dem Flurstück 4500 ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 9.250 m² zu verwirklichen ist. Somit ist auf Grundlage von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB die Zulässigkeit eines Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a Satz 2 durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des § 2 widersprechen.

Somit wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich darüber hinaus sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum, zu dem auch der Bau- und Gartenfachmarkt gehört. Angesichts des durch Gewerbe und Industrie geprägten Umfelds ist aus städtebaulicher Sicht eine Festsetzung des Flurstücks 4500 als Gewerbegebiet sinnvoll. Für eine Nutzung als innerstädtisches Industriegebiet wird hingegen keine tragfähige Perspektive gese-

hen, zumal die Nutzungsmöglichkeiten als Industriegebiet bereits im bisherigen Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 eingeschränkt waren.

Gründe für eine Einschränkung des im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsspektrums bestehen nur insofern, als dass unverträgliche Nutzungen explizit über die textlichen Festsetzungen in § 2 Nummer 4 und 5 ausgeschlossen werden. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer des Bebauungsplans eine genauere Festbeschreibung der Nutzungen erforderlich macht, ist nicht erkennbar. Hier genießt angesichts der Nutzungsdauer einer Immobilie deren Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können hingegen ohne Durchführung eines aufwändigen Bebauungsplanverfahrens auch kurzfristig geändert werden, so dass der großzügigere Nutzungsrahmen des Bebauungsplans flexibel durch präzisiertere Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzt werden kann.

Einzelhandel ist nur im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Somit wird auf der ehemaligen Gaswerksfläche (Flurstücke 7417 - 7419) Einzelhandel ausgeschlossen. Gewerblich nutzbare Grundstücke sind in Hamburg einer erhöhten Dynamik unterworfen. Gleichzeitig resultieren aus Anpassungsprozessen im Einzelhandel weiterhin wachsende Flächenansprüche. Aufgrund veränderter Standortkriterien gewinnen im Einzelhandel nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Infolgedessen ist zunehmend ein Verdrängungsprozess z.B. von produzierendem Gewerbe durch Einzelhandelsnutzungen festzustellen. Über den Ausschluss von Einzelhandel soll die Ansiedlung von Einzelhandel bzw. Einzelhandelsbetrieben losgelöst vom Bergedorfer Zentrum verhindert werden. Solche Einzelhandelsbetriebe stehen hinsichtlich ihres Warenangebots oftmals in Konkurrenz mit dem Einzelhandel im Zentrum, wirken sich in vielen Fällen zentrenschädigend aus und gefährden damit langfristig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Eine Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten läuft dem Bemühen um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche vielfach zuwider. Um diesen Fehlentwicklungen, die planungsrechtlich in einem Gewerbegebiet nur sehr bedingt gesteuert werden können, entgegenzuwirken, wird Einzelhandel auf den Flurstücken 7417 – 7419 indirekt ausgeschlossen. Es soll planungsrechtlich gewährleistet werden, dass das nahe liegende Bergedorfer Zentrum in seinem Bestand und seiner Entwicklung geschützt wird.

Während aus oben genannten Gründen auf den Flurstücken 7417 - 7419 Einzelhandel ausgeschlossen ist, wird im Vorhabengebiet Einzelhandel zugelassen. Dies geschieht vor dem Hintergrund,

- dass es sich – anders als bei der ehemaligen Gaswerksfläche – um einen verkehrlich gut erschlossenen Bereich handelt, der auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen ist und der mit seiner Lage an der Kreuzung Kurt-A.-Körper-Chaussee / Sander Damm eine städtebauliche Lagegunst für Einzelhandel aufweist,
- dass die Zentrenverträglichkeit der Einzelhandelsnutzung – anders als im westlich anschließenden Gewerbegebiet – im Vorhabengebiet über den Durchführungsvertrag verbindlich und detailliert gesteuert werden kann.

Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Ausnahmen für Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5).

Eine der Zielsetzungen des Bebauungsplans ist es, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auf derartige

Flächen angewiesen sind. Mit den Festsetzungen § 2 Nummer 4 und 5 soll einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe vorgebeugt werden. Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter können aufgrund höherer Flächenrendite „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen, zumal in Hamburg aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten generell ein Mangel an Gewerbegebietsflächen besteht.

Vergnügungsstätten und Bordelle sind nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen, sondern in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Misch- und Kerngebieten allgemein oder als Ausnahme zulässig.

Über § 2 Nummer 5 werden insbesondere Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen, wodurch eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert wird. Die Gefahr von solchen Fehlentwicklungen ist im Plangebiet gegeben, weil die Anträge für Spielhallen und Vergnügungsstätten im Bezirk Bergedorf allgemein zunehmen und weil die Nähe zum S-Bahnhof Bergedorf und die Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen das Plangebiet für die unter § 2 Nummer 4 bis 5 fallenden Betriebe attraktiv macht. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine weitere Ausdehnung von solchen Betrieben im Umfeld des S-Bahnhofs zur Sicherung einer gewerbegebietstypischen Nutzung zu verhindern. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten, Bordelle etc. lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietsnutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Gewerbegebietsnutzungen führen. Hierdurch kann die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter eines Gebietes (auch außerhalb des Geltungsbereichs) mit Betrieben, die überwiegend nicht dem Gewerbe bzw. dem Einzelhandel zuzuordnen sind, gefährdet werden. Auf diese Gefahr weist auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept Bergedorf 2010 hin: *„Die Anzahl der Bauanträge, besonders für Spielhallen, ist seit der Novellierung der Spielverordnung zu Beginn des Jahres 2006 in vielen Städten wieder deutlich angestiegen. So haben sich beispielsweise in Berlin die Anfragen in Bezirken wie Tempelhof-Schöneberg von 12 auf 24 Anträge im Jahr 2008 verdoppelt und in der City West sind allein im letzten Quartal desselben Jahres 12 neue Anträge eingereicht worden. (Bürkner 2009, BZ: Berliner Zeitung). Nicht selten konzentrieren sich Vergnügungsstätten an bestimmten Standorten in der Stadt, was dem angestrebten Branchenmix entgegenwirkt. Traditionelle Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte werden verdrängt und es kommt zu einem sogenannten „trading-down-Effekt“ mit einhergehendem Attraktivitätsverlust im entsprechenden Quartier. Doch nicht nur innerhalb der Zentren, sondern auch in Gewerbegebieten werden Spielhallen vermehrt zum Problem. Dort entstehen immer häufiger sogenannte „Entertainment-Center“, deren Betriebsflächen enorme Ausmaße erreichen können. Vor dieser Problementwicklung sieht sich auch der Bezirk Bergedorf der Freien und Hansestadt Hamburg (Einzelhandelsentwicklungskonzept Bergedorf 2010, Seite 120).“*

Nutzungseinschränkungen, die sich aus der Nähe zu einem Störfallbetrieb ergeben, werden in Kapitel 4.10 dargestellt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Auch über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird eine funktionelle Neuordnung des Plangebiets ermöglicht, die seine Zukunftsfähigkeit planerisch sichert. Damit wird die Entstehung von unerwünschten Brachflächen vermieden; die Chance zur Innenentwicklung und der Nachverdichtungsmöglichkeiten werden optimal genutzt.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurde berücksichtigt, dass Teile des Plangebiets bereits bebaut sind. Soweit die Bestandsbebauung mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar ist, dienen die Festsetzungen der Bestandssicherung und zukünftigen Gebäudeerweiterungen im Sinne der planerischen Gesamtkonzeption.

Die baulichen Nutzungen werden über die Festsetzung einer großflächigen überbaubaren Grundstücksfläche und eine maximale Gebäudehöhe über Gelände planungsrechtlich ermöglicht, so dass eine große, angesichts der heterogenen Gebäudestruktur in der Umgebung städtebaulich vertretbare Flexibilität bei der Anordnung und Größe von Nutzungen gewährleistet wird. Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet auf Grund des gewerbegebietstypisch hohen Versiegelungsgrads durch Gebäude, Stellplätze und Anlieferzonen mit 0,8 festgesetzt, was auch der bisher planungsrechtlich zulässigen Grundflächenzahl entspricht. Die festgesetzte Grundflächenzahl soll auch Spielräume für eine weitere gewerbliche Entwicklung des Plangebiets eröffnen.

Da die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Vollgeschossen insbesondere bei Gewerbebauten aufgrund erfahrungsgemäß stark untereinander abweichender Geschosshöhen (z.B. bei Gewerbe-/Lagerhallen) in der Regel nicht praktikabel zur Steuerung der städtebaulich vertretbaren Kubatur ist, sind im Bebauungsplan zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Für das gesamte Plangebiet wird als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 14 m über Gelände festgesetzt, wodurch erstens das erkannte Denkmalensemble planungsrechtlich gesichert und zweitens auf die Höhe des umliegend vorhandenen Gebäudebestands Rücksicht genommen wird. Im bisher geltenden Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 war entlang der Kurt-A.-Körper-Chaussee bereits eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt. Dieses an dieser Stelle städtebaulich bewährte Maß soll beibehalten und auf das gesamte Plangebiet ausgeweitet werden. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe wird eine erdrückende Wirkung von Gebäuden auf dem Flurstück 4500 auf das erkannte Denkmalensemble und auf den Straßenraum Kurt-A.-Körper-Chaussee – Sander Damm vermieden. Sowohl für den geplanten Bau- und Gartenfachmarkt als auch für sonstige Gewerbenutzungen ist die zulässige Gebäudehöhe in der Regel ausreichend und eröffnet städtebaulich verträgliche Entwicklungsspielräume.

Die festgesetzten Baugrenzen folgen in etwa den Grundstücksgrenzen, um einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum für die hochbauliche Planung und die Flächenaktivierung durch Gewerbebetriebe zu gewährleisten. Zur Kurt-A.-Körper-Chaussee wird ein Abstand von 10 m eingehalten, um die großzügige Wirkung des Straßenraums zu unterstützen und um einen "Schluchteneffekt" durch hohe Gebäude unmittelbar an der Straße zu vermeiden. Zum Bahndamm hin wird mit Rücksicht auf den in diesem Bereich angrenzenden Baum- bzw. Gehölzbestand ein Abstand von 5 m eingehalten. Da die Zufahrt zur ehemaligen Gaswerksfläche von der Kurt-A.-Körper-Chaussee eine interessante Blickachse auf das Denkmalensemble ermöglicht, wird für die Zufahrt keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Abstandsflächenregelungen der HBauO zu berücksichtigen.

4.2 Verkehrsflächen

Der Knoten Kurt-A.-Körper-Chaussee / Sander Damm hat in Spitzenzeiten die Grenze seiner Leistungsfähigkeit erreicht. Eine funktionierende Abwicklung des Verkehrs, insbesondere mit Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs im Zusammenhang mit dem Bau- und Gartenfachmarkt, kann nur durch bauliche Maßnahmen erzielt werden.

Die Erschließung des Fachmarkts erfolgt weitgehend über die Kurt-A.-Körper-Chaussee; zum Sander Damm ist lediglich eine Ausfahrt für den Lieferverkehr in Richtung Süden vorgesehen. Für die Kurt-A.-Körper-Chaussee ist ein Querschnitt mit zwei Gehwegen, zwei Radwegen, zwei Schutzstreifen und drei Fahrbahnen vorgesehen, der innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche umgesetzt werden kann. Nach Entnahme von Straßenbäumen ist die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens möglich.

Hinsichtlich der allgemeinen Zunahme des Verkehrsaufkommens ist unabhängig von der Ansiedlung des Fachmarkts die Ertüchtigung der Kreuzung Kurt-A.-Körper-Chaussee / Sander Damm vorgesehen. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan eine Erweiterung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen südwestlich des Knotens Kurt-A.-Körper-Chaussee / Sander Damm fest, so dass ein leistungsgerechter Ausbau der Abbiegespuren ermöglicht wird. Auf diese Weise werden insbesondere eine Linksabbiegerspur von der Kurt-A.-Körper-Chaussee in den Sander Damm und weitere Fahrspuren im Sander Damm im Bereich der Kreuzung planungsrechtlich gesichert. Insgesamt kann eine ausreichende Verkehrserschließung des Grundstücks erfolgen und der im Berufsverkehr problematische Verkehrsfluss auf der Kurt-A.-Körper-Chaussee und dem Sander Damm verbessert werden.

4.3 Erkanntes Denkmalensemble

Bei der ehemaligen Gaswerksfläche (Flurstücke 7417 - 7419) handelt es sich um Teile eines erkannten Denkmalensembles nach § 7a Denkmalschutzgesetz. Das Ensemble umfasst insgesamt das Gaswerksgelände mit den Gebäuden Kurt-A.-Körper-Chaussee Nr. 25, 39a und 39f. Der Verfügungsberechtigte des Gebäudes hat alle beabsichtigten Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes dem Denkmalschutzamt spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn schriftlich anzuzeigen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen das erkannte Denkmalensemble.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur für Betriebe zulässig, die im Gewerbegebiet ansässig sind. Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Festsetzung soll verhindern, dass das Gewerbegebiet von Werbeanlagen dominiert wird, z.B. indem neben den Werbetafeln von im Plangebiet ansässigen Firmen weitere, gebietsfremde Werbeschilder aufgestellt werden. Die Gefahr besteht insbesondere aufgrund der Lagegunst im Bereich der Kreuzung Kurt-A.- Körper-Chaussee / Sander Damm.

Zweitens soll über die Beschränkung der Höhe von Werbeanlagen das städtebauliche Weichbild gesichert und eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette Bergedorfs durch Werbeanlagen mit erheblicher Fernwirkung verhindert werden.

Die Festsetzung berücksichtigt die örtlichen Belange der Baukultur und stellt insgesamt sicher, dass das Plangebiet durch städtebaulich wirksame Gebäude und nicht durch Werbeanlagen geprägt wird. Im westlichen Teil des Plangebiets dient die Festsetzung § 2 Nummer 7 auch dem Schutz des erkannten Denkmalensembles vor Überformung durch Werbeanlagen.

Das berechnete Eigeninteresse von im Plangebiet befindlichen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt.

4.5 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplanbereich kann über das in der Kurt-A.-Körper-Chaussee befindliche Regensiel abgeleitet werden. Das Regensiel DN 1100 ist für eine Versiegelung von 80% hydraulisch ausreichend bemessen. Das Regensiel liegt im Einzugsbereich der Mittleren Bille.

Eventuell erforderliche Rückhaltekapazitäten ,auf den Grundstücken, z.B. bei höheren Versiegelungsgraden, werden im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken dienen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

4.6 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über das vorhandene Siel der Kurt-A.-Körper-Chaussee. Die vorhandenen Kapazitäten sind hierzu ausreichend.

4.7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Flurstück 4500 (Vorhabengebiet):

Bezüglich Altlasten weist dieses Grundstück die Besonderheit auf, dass der westliche Grundstücksteil ursprünglich zum Gaswerk Kampchaussee (HGW) gehörte; er ist Teil der Verdachtsfläche 7828-20/01. Bei dem östlichen Grundstücksteil (Verdachtsfläche 7828-20/02) handelt es sich um das ursprüngliche Gelände der Firma Kap Asbest.

Das östliche Grundstücksteil wurde von 1906 bis 1980 zur Asbestverarbeitung genutzt. 1969 verfolgte eine Grundstücksvergrößerung in Richtung Westen durch Übernahme einer Teilfläche der Hamburger Gaswerke. Seit einer Grundstücksübernahme im Jahr 1980 wurden die Flächen durch Büro- und Lagerräume genutzt. Bei Baumaßnahmen 1984 trat ein Schadensfall durch Waschbenzin auf, welcher durch Bodenaushub und Spülung bis 1986 saniert wurde. Bei Kontrolluntersuchungen wurden 1986 LCKW festgestellt, die im Rahmen einer unregelmäßigen Grundwasserüberwachung bestätigt wurden.

Auf dem westlichen Grundstücksteil sind am äußersten Westrand Verunreinigungen durch gaswerksspezifische Stoffe – hier Cyanid – bekannt.

Bei einer Bodenuntersuchung für das Vorhabengebiet wurden prüfwertüberschreitende (BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Grundwasser) PAK-Summengehalte im gewachsenen Boden sowie bereichsweise prüfwertüberschreitende Cyanid-Gehalte in der Auffüllung festgestellt, wobei die Gehalte an leicht freisetzbaren Cyaniden unterhalb der vom Labor angegebenen Nachweisgrenze lagen. Eine Sanierungsrelevanz ist aufgrund der ehemaligen und gegenwärtigen Nutzung nicht gegeben.

Im Bereich der Grundwassermessstellen 1295, 5542 und 5543 lagen die BTEX-Summenkonzentrationen der Grundwasserproben zwischen 15 µg/l und 40,4 µg/l und somit teilweise über dem Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA (2004) von 20 µg/l. Die Quelle dieser Verunreinigung ist unbekannt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen ferner eine Grundwasserbelastung durch LCKW (max. 99,6 µg/l) an, die den Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA (2004) von 20 µg/l überschreitet. Die LCKW-Grundwasserverunreinigung im Nordosten des Plangebiets ist mit ho-

her Wahrscheinlichkeit auf einen Altschaden nordöstlich des Plangebiets zurückzuführen, der zur Ausbildung der Grundwasserfahne 7828-G006 geführt hat.

Zudem überschreitet die Konzentration an Vinylchlorid (VC) mit 19 µg/l in derselben Wasserprobe ebenfalls den Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA (2004) von 0,5 µg/l.

Bei Eingriffen in den Boden muss mit Böden gerechnet werden, die Belastungen, jedoch unterhalb von Gefahrenschwellen, aufweisen. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden. Es könnten dadurch Entsorgungsmehrkosten anfallen.

Der auf dem Grundstück vorhandene Grundwasserbelastung wäre bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es könnten ggf. Mehrkosten durch Wasseraufbereitung entstehen.

Flurstücke 7417 - 7419

Eine Grundwassersanierung wurde 2003 beendet, obwohl die Sanierungszielwerte nicht erreicht worden waren. Eine Stahlspundwand muss als Sicherung für die noch vorhandene Restbelastung erhalten bleiben. Dadurch könnten Mehrkosten im Rahmen einer zukünftigen Bebauung entstehen.

Gegenwärtig laufen noch die Sanierung des Grundwassers und der Bodenluft im Bereich ehemaliger Teergruben (BTEX, PAK), die Grundwasserfahnen sind weitgehend auf das Grundstück begrenzt.

Auf dem Grundstück gibt es weitere verunreinigte Bodenbereiche, für die hinsichtlich Gefahrenabwehr kein Sanierungsbedarf bestand bzw. eine Sanierung nicht verhältnismäßig war. Darüber hinaus gibt es Verdachtsmomente, dass zumindest unter dem ehemaligen Apparatehaus weitere, bisher nicht abschließend erkundete Verunreinigungen liegen, die möglicherweise auch noch gefahrenrelevant sein könnten.

Das Grundwasser unterhalb des Grundstückes ist

- flächenhaft in geringem Maße mit LCKW (bis ca. 50 µg/l),
- im Zufahrtsbereich kleinräumig erheblich mit Cyanid (bis ca. 5 mg/l),
- im Westteil kleinräumig erheblich mit PAK (bis ca. 10 mg/l),
- im Westteil kleinräumig erheblich mit BTEX (bis ca. 6 mg/l),

belastet. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser wäre diesen Belastungen in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Ansonsten ergeben sich aus den Belastungen nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Einschränkungen für die zukünftige Nutzung.

Bei Eingriffen in den Boden muss bereichs-/lagenweise mit belasteten Böden gerechnet werden, die z.T. nicht wieder einbaufähig sind. Diese müssten entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden. Es könnten somit Entsorgungsmehrkosten anfallen.

Die Teergruben sind erhalten geblieben. Sofern diese aus bautechnischen Gründen zukünftig nicht mehr im Boden verbleiben können, wäre z.T. mit PAK-verunreinigtem Mauerwerk und Beton zu rechnen, der entsorgt werden müsste.

Den auf dem Grundstück vorhandenen Grundwasserbelastungen wäre bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Grundwasser in geeigneter Form Rechnung zu tragen. Es könnten ggf. Mehrkosten durch Wasseraufbereitung entstehen.

Aufgrund der verschiedenen Bodenbelastungen und der damit verbundenen Gefahren sind die betroffenen Gebiete als Flächen, deren Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden folgende Anforderungen hinsichtlich Bodenschutz und Flächensanierung erforderlich werden:

Sofern im Zuge von Erdbauarbeiten Bodenpartien angetroffen werden, welche den Verdacht auf Bodenverunreinigungen (verdächtige, ungewöhnliche Gerüche, Verfärbungen etc.) aufkommen lassen, sind die Erdarbeiten zu unterbrechen und es ist das Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt oder die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Schadensmanagement / Sofortmaßnahmen zu benachrichtigen.

Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist nach abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom Bauherrn zu entsorgen bzw. gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Technische Regeln (TR Boden) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und entsprechend den Anforderungen des § 12 Bundesbodenschutzverordnung (bei Bodenmaterialien im Bereich von durchwurzelbaren Bodenschichten) zu verwerten.

Die LAGA-Regeln gelten nicht für Oberboden (z. B. Mutterboden), der in der Regel höhere Humusgehalte aufweist. Mögliche Verwertungswege für den Oberboden sind die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht bzw. das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht. Dabei ist § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2619), zu beachten.

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind - den Oberboden betreffend - unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung insbesondere die Anforderungen der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes und dessen Verordnung für den Gefährdungspfad Boden – Mensch zu berücksichtigen.

4.8 Bodengase

Das Plangebiet befindet sich in einem großflächigen Gebiet, welches organische Weichschichten (wie Schluff-, Mudde-, Torf-, Kleilagen) im Untergrund aufweisen kann. In diesen Schichten ist die Bildung von Gasen (Methan und Kohlendioxid) nicht auszuschließen. Diese Gase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.

Um Gefahren - insbesondere Explosionsgefahr (Methan) - durch diese Gase zu vermeiden, sind für alle Neubauvorhaben bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten zu berücksichtigen.

Die Gassicherungsmaßnahmen bestehen aus folgenden konstruktiven Elementen:

- einer Sand-/Kiesfilterschicht unterhalb des Gebäudes,
- einer bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Dränageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur kontrollierten Ableitung von evtl. anstehenden Gasen,
- gasdichte Abdichtung aller unterirdischen Leitungsdurchführungen,
- Vermeidung von gefangenen Räumen unterhalb der Sohle zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit,
- Möglichkeiten zur Gasentweichung an der Geländeoberfläche.

Zur Überprüfung einer eventuellen Gasbildung sind für alle Neubauvorhaben Bodenluftuntersuchungen (Bohrlochverfahren) im Bereich des Baufeldes durchzuführen. Das Untersuchungskonzept ist mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, U25 abzustimmen. Mit den Bodenluftuntersuchungen muss geklärt werden, ob Sicherungsmaßnahmen für bauliche Anlagen erforderlich sind.

Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt und gemeinsam mit den Bauherren an die Bauausführung angepasst.

Akute Maßnahmen (z.B. Absperrungen) sind nicht erforderlich, weil von dem Grundstück im derzeitigen Zustand keine Gefahr ausgeht.

4.9 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Bau- grund/Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkennung/Luftbilddauswertung bei der Behörde für Inneres, Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV) gestellt werden.

4.10 Störfallbetrieb

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist auf dem Flurstück 2000 ein so genannter Störfallbetrieb vorhanden. Es handelt sich um einen Betrieb für Metallbearbeitung (Galvanikbetrieb), der gemäß Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 im Industriegebiet liegt. Für Planungen im Umfeld des Störfallbetriebs ist § 50 BImSchG einschlägig, wonach Abstände zu schutzbedürftigen Gebieten planerisch umzusetzen sind:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden“

Aus diesem Grund wurde ein Gutachten erstellt, das die Auswirkungen aus schweren Unfällen bewertet (Störfallvorsorge) und Maßnahmen zur Lösung des Konflikts aufzeigt. Aus Unterlagen und Angaben des Galvanikbetriebs sowie nach einem Ortstermin wurden die abstandsrelevanten Tätigkeiten und Stoffe ermittelt. Als relevant wurden cyanidische Bäder identifiziert, aus welchen bei Bedienungsfehlern Cyanwasserstoffgas freigesetzt werden kann. Die Berechnung der möglichen störfallrelevanten Auswirkung ergab, dass ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne von § 50 BImSchG Achtungsabstände von ca. 60 m – gemessen ab der Störfallquelle - erforderlich sind. Dieser Abstand ist deutlich größer als die Entfernung der geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen im Plangebiet.

Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG Satz 1 wird mit § 2 Nummer 2 entsprochen, indem innerhalb des mit „(A)“ bezeichneten Achtungsabstands von 60 m zum Betriebsbereich des Störfallbetriebs schutzbedürftige Nutzungen ohne besondere Schutzmaßnahmen nicht zulässig sind. Ein genereller Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen im Nahbereich des Störfallbetriebs würde dagegen bestehende Grundstücksnutzungen unverhältnismäßig und für immer beschränken. Dies wäre auch vor dem Hintergrund einer theoretisch möglichen Verlagerung oder Aufgabe des Störfallbetriebs ein Abwägungsungleichgewicht.

Innerhalb des mit "(A)" bezeichneten Bereichs sind schutzbedürftige Nutzungen im Sinne von § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475, 1498), nur zulässig, wenn vorher geeignete auswirkungsbegrenzende Maßnahmen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen und vor Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996, die durch den westlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebsbereich auf dem Flurstück 2000 der Gemarkung Bergedorf resultieren, durchgeführt werden und sichergestellt ist, dass sie dauerhaft betriebsbereit sind (vgl. § 2 Nummer 2).

Schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der Festsetzung sind Einrichtungen mit Publikumsverkehr für die Allgemeinbevölkerung, wie z.B. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen, öffentliche Verwaltungen und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie z.B. Lebensmittelmärkte, Postfilialen oder Banken.

Geeignete auswirkungsbegrenzende Maßnahmen sind anhand der konkreten Nutzung und der Lage der Nutzung zum Störfallbetrieb über einen Sachverständigen gemäß § 29 a BImSchG einzelfallbezogen zu ermitteln. Dies können z.B. die Installation von Gaswarnsensoren, Maßnahmen an der Lüftungsanlage oder Kaminerrhöhungen sein. Flankierend und ergänzend können Notfall- und Evakuierungspläne oder besonders gesicherte Rettungswege erforderlich sein und vertraglich abgesichert werden.

Die Regelung in § 2 Nummer 2 wurde auch zu Gunsten des Störfallbetriebs festgesetzt, da betriebliche Einschränkungen durch heranrückende schutzbedürftige Nutzungen vermieden bzw. bei Unterschreitung des Achtungsabstands erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nicht zu Lasten des Industriebetriebs gehen, sondern vom heranrückenden Verursacher zu tragen sind.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen näher als 60 m zum Störfallbetrieb auf dem Flurstück 2000. Dies resultiert aus dem begrenzten Flächenangebot innerhalb des Plangebiets und aus dem überwiegenden städtebaulichen Interesse, innerstädtische und gut erschlossene Gewerbeflächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal und langfristig zu nutzen sowie einem Brachfallen entgegenzuwirken. Angesichts der vorhandenen und über einen langen Zeitraum gewachsenen Gemengelage entlang der Kurt-A.-Körper-Chaussee mit Industrie-, Dienstleistungs-, Wohn- und Gewerbenutzungen ist es städtebaulich nicht akzeptabel, eine bauliche Innenentwicklung in einem Umkreis von 60 m um den Störfallbetrieb für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der Seveso-II-Richtlinie/§ 50 BImSchG ausnahmslos einzuschränken, zumal ein Bebauungsplan, der für unbestimmte Zeit Gültigkeit entfalten soll, auch den Fall berücksichtigen muss, dass der Störfallbetrieb sich eines Tages nicht mehr an diesem Standort befindet. Das Plangebiet ist durch gewerbliche sowie kulturelle und soziale Nutzungen geprägt. Diese Eigenheit ist städtebaulich erhaltenswert. Gründe für den Erhalt liegen insbesondere in der verkehrsgünstigen Lage des Gebiets sowie in der Lage zwischen dem Bergedorfer Zentrum und den im Einzugsbereich gelegenen großen Wohngebieten Bergedorf-West und Neuallermöhe, die eine Versorgung mit kulturellen und sozialen Einrichtungen erfordern. Solange technische und organisatorische Maßnahmen einen potentiellen Konflikt mit dem Störfallbetrieb vermeiden können, sind solche Maßnahmen im Vergleich zum Nutzungsausschluss das mildere Mittel, zumal sie die Nutzungsmischung auch für die Zukunft unterstützen.

Darüber hinaus würde ein Ausschluss baulicher Anlage in einem Abstand von 60 m um den Störfallbetrieb die privaten Belangen der Nachbarn zu ihrer Grundstücksausnutzung einseitig beschränken, was angesichts möglicher technischer Maßnahmen, die die notwendigen Achtungsabstände reduzieren können, unverhältnismäßig wäre. Die vorhandene Gemengelage erfordert hier eine gegenseitige Rücksichtnahme. Dies beinhaltet auch, dass der Störfallbetrieb erforderliche Schutzmaßnahmen vorhält, um vorhandene und genehmigte Nutzungen in der Umgebung vor Auswirkungen schwerer Unfälle zu schützen. Die gegenseitige Rücksichtnahme beinhaltet ebenfalls, dass der Störfallbetrieb im Falle einer Expansion erforderliche Maßnahmen ergreift, um Konflikte im Sinne des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes zu vermeiden. Insbesondere sollten die Achtungsabstände berücksichtigt werden.

Im Anbetracht der innerstädtischen Gemengelage wird in Abwägung aller Belange der in § 50 BImSchG verankerte Grundsatz nach Vermeidung „so weit wie möglich“ durch § 2 Nummer 2 ausreichend Rechnung getragen.

Bei dem geplanten Bau- und Gartenfachmarkt im Vorhabengebiet können die erforderlichen Achtungsabstände von 60 m aufgrund der notwendigen und üblichen Marktgröße nicht eingehalten werden. Ein Gutachten hat jedoch ergeben, dass die Achtungsabstände auf 30 m gesenkt werden können, wenn besondere, auswirkungsbegrenzende Maßnahmen zur automatischen Erkennung und zur gezielten Ableitung von Gasen (Cyanwasserstoffgas) getroffen werden.

Weiter wurden Prozessschritte untersucht, in denen Wasserstoffgas entstehen kann und die zu Explosionsereignissen führen können. Diese Ereignisse können durch zusätzliche Maßnahmen (Gaswarnüberwachung) ausgeschlossen werden und führen daher zu keiner Einschränkung der ermittelten Achtungsabstände.

Die Untersuchung zeigt insgesamt, dass die beabsichtigte Nutzung auf der einen Seite schutzbedürftig im Sinne von § 50 BImSchG ist. Auf der anderen Seite können zusätzliche auswirkungsbegrenzende Maßnahmen ergriffen werden, um dem Trennungsgebot im Hinblick auf die Störfallvorsorge für die beabsichtigte Nutzung „Bau- und Gartenfachmarkt“ in der Nachbarschaft der Galvanikanlagen zu entsprechen. Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen im Galvanikbetrieb und im Bau- und Gartenfachmarkt wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und auf Kosten des Vorhabenträgers im Einvernehmen mit dem Störfallbetrieb umgesetzt und dauerhaft sichergestellt. Der Vertrag berücksichtigt auch zusätzliche, nicht auf den Ist-Zustand, sondern auf die Expansion des Störfallbetriebs zielende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die erforderlich werden, wenn der Störfallbetrieb seine Produktion im Rahmen seiner jetzigen Standort- und Genehmigungsmöglichkeiten weiter ausdehnt.

Durch die vertraglich geregelten, auswirkungsbegrenzenden Maßnahmen im Störfallbetrieb werden auch die Konflikte, die sich in Bezug auf die Gemengelage mit der vorhandenen Musikschule und dem Jugendwohnhaus auf den Flurstücken 7418 und 7419 ergeben, reduziert. Durch § 2 Nummer 2 ist sichergestellt, dass im Rahmen von Bauantragsverfahren für diese beiden Nutzungen weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Hierbei kann es sich um organisatorische Maßnahmen wie z.B. einen Notfallplan oder um technische Maßnahmen in den beiden Nutzungen handeln.

Auf dem westlich an den Störfallbetrieb anschließenden Flurstück 4989 befindet sich ein weiterer Betrieb mit einer Anlage nach Nr. 3.10 Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV. Es werden in diesem Betrieb ähnliche Metallbearbeitungen durchgeführt. Das im Betrieb vorhandene Stoffinventar begründet aber nicht die Einbeziehung unter die Störfallverordnung.

Auf dem zwischen Bahndamm und Gaswerksgelände gelegenen Flurstück 4034 befindet sich – außerhalb des Plangebiets - eine Metallgießerei mit einer Anlage nach Nr. 3.8 Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV. Der Betrieb fertigt Gussteile im Sand- und Kokillengussverfahren. Die während des Gießvorgangs auftretenden Abgase werden über eine Abzugshauhe mit Staubfilter abgesaugt und gereinigt. Bedingt durch das Verfahren kann es zu diffusen Staubemissionen kommen, die gelegentlich über Tore, Türen, Fenster, Dachreiter und sonstige Gebäudeöffnungen aus dem Gebäude austreten und unter ungünstigen Bedingungen auch die Grenzen des Betriebes überschreiten können. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Stäube auch auf Nachbargrundstücke niederschlagen können. Im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger wird daher die Anpflanzung und Erhaltung einer ausreichend hohen Hecke auf dem Flurstück 4500 geregelt, damit der eventuell auftretende Staubeintrag reduziert wird.

4.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.11.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung.

Im Durchführungsvertrag ist vereinbart, dass für den Ersatz von Bäumen, die auf dem Flurstück 4500 sowie auf der Kurt-A.-Körper-Chaussee stehen und dem Bauvorhaben und seiner Erschließung weichen müssen, insgesamt 80 großkronige Laubbäume bestimmter einheimischer standortgerechter Sorten gepflanzt werden, und zwar 40 Laubbäume auf dem Vorhabengrundstück und 40 Laubbäume auf den Flurstücken 4176, 4178 und 4180 der Gemarkung Bergedorf. Hiervon müssen am Nordrand des Vorhabengrundstücks acht großkronige Bäume in Gestalt einer einseitigen Allee entlang der Kurt-A.-Körper-Chaussee gepflanzt werden, um den bisherigen Charakter der Chaussee in Teilen erhalten zu können.

4.11.2 Begrünungsmaßnahmen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. § 2 Nummer 6).

Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Bäume stellen sicher, dass nach der Anwachszeit möglichst rasch klimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Als großkronig gelten Bäume mit einem Kronendurchmesser ab 12 m bis über 20 m in ausgewachsenem Zustand.

Die Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken bei dem im Plangebiet anzutreffenden hohen Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft.

Mit der Pflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen soll ein angenehmes Erscheinungsbild auf Stellplatzflächen erreicht und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Landschaft sichergestellt werden.

Zudem dienen die Baumpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine Anzahl von Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten. Die Festsetzung von einheimischen Baumarten dient der Erhaltung des Lebensraumes heimischer Tierarten, insbesondere Insekten. Diese sind an die heimischen Gehölzarten angepasst und auf diese als Nahrungs- und Lebensraum angewiesen.

5 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Der bisherige Bebauungsplan Bergedorf 16 / Lohbrügge 31 setzte für das Plangebiet ein Industriegebiet mit einer GRZ von 0,8 (als Höchstmaß) bzw. eine Fläche für Versorgungsanlagen (Gaswerk) fest. Das Plangebiet wird somit nicht erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt. Das gesamte Plangebiet ist auch bisher schon auf Grundlage der bestehenden Bau-

rechte bebaubar und auch bereits bebaut. Es werden also nicht erst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 102 Eingriffe aufgrund von Baumaßnahmen vorbereitet, die nicht bereits auf Grundlage vorherigen bisher geltenden Baurechts zulässig waren. Die zulässige GRZ von 0,8 (als Höchstmaß) wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 102 nicht erhöht. Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation bzw. des bisher bestehenden Planrechts folglich nicht. Es sind daher keine detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

Bodenfunktion

Die vorhandenen Bodenflächen sind zum größten Teil versiegelt und durch durchschnittlich 1,5 m mächtige anthropogene Aufschüttungen entstanden. Es besteht auch durch Bodenverunreinigungen eine erhebliche Vorbelastung. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion nicht weiter eingeschränkt. Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht vergrößert sich der zulässige Versiegelungsgrad nicht.

Wasser-/Grundwasserhaushalt

Durch die starke Versiegelung im Bestand und durch vorhandene Grundwasserschäden ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Wasser auszugehen. Die Regenwasserversickerung wird daher durch die möglichen Neubauten gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinflusst. Zusätzliche Regenwasserversickerungen sind aufgrund der Bodenverunreinigungen und Grundwasserschäden aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht erwünscht.

Klima/Lufthygiene

Durch die starke Versiegelung im Bestand und durch die vorhandenen Gewerbe- und Industrienutzungen und den Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Das Kleinklima wird durch die möglichen Neubauten gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinflusst. Auf die Lufthygiene wirkt sich die Stellplatzbegrünung mit 40 Bäumen positiv aus (vgl. § 2 Nummer 6). Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger außerhalb des Plangebiets auf einer etwa 220 m westlich gelegenen Stellplatzanlage weitere 40 Laubbäume zu pflanzen, was sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima auswirken wird.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets an Stelle eines bisherigen Industriegebiets bzw. einer Gaswerksfläche löst keine negativen Planfolgen für das Schutzgut Klima/Luft aus, da das Emissionsverhalten von Betrieben eines Gewerbegebiets eher geringer sein wird als von Betrieben eines Industriegebiets.

Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets an Stelle eines bisherigen Industriegebiets bzw. einer Versorgungsfläche für ein Gaswerk kommt es zu keinen erheblichen Verschlechterungen für das Orts- und Landschaftsbild. Vielmehr werden durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 14 m über Gelände Beeinträchtigungen des Ortsbilds zukünftig gemindert, weil das bisherige Planrecht für einen Großteil des Plangebiets keine Höhenbeschränkung vorsah. Die Festsetzung zu Werbeanlagen (vgl. § 2 Nummer 7) stellt ebenfalls eine Verbesserung für das Ortsbild im Vergleich zum bisherigen Planrecht dar.

Tier- und Pflanzenwelt

Die in Folge der Planung zu fallenden Bäume sind über die Baumschutzverordnung geschützt und werden überwiegend durch heimische Baumarten im Plangebiet ersetzt. Aufgrund der Festsetzung zur Stellplatzbegrünung werden etwa 40 neue standortgerechte einheimische Laubbäume im Vorhabengebiet gepflanzt, was sich positiv auf die Belange der Tier und Pflanzenwelt auswirkt. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger außerhalb des Plangebiets auf einer etwa 220 m westlich gelegenen Stellplatzanlage weitere 40 Laubbäume zu pflanzen, was sich ebenfalls positiv die Belange der Tier- und Pflanzenwelt auswirkt.

Artenschutz

Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

Eine Potenzialanalyse ergibt das Vorkommen von 15 Brutvogelarten. Fledermäuse haben potenziell keine bedeutenden Quartiere im Untersuchungsgebiet, lediglich Tagesverstecke.

Fledermäuse:

Hinweise auf Winterquartiere von Fledermäusen bestehen nicht, für mögliche Sommerquartiere sind die leer stehenden Industriegebäude möglicherweise geeignet. Einer möglichen Ansiedlung von Fledermäusen im Frühjahr kann durch frühzeitig eingeleitete Maßnahmen an Gebäudeöffnungen wirksam begegnet werden. Der Ersatz für eine Zerstörung potenzieller Fledermaus-Sommerquartiere (§ 42 (1) Nr. 3 BNatSchG) wird durch Fledermauskästen erfolgen, deren Unterbringung am künftigen Gebäude und in der näheren Umgebung erfolgen. Unmittelbar vor Abriss der Gebäude werden die Abbruchgebäude fachlich überprüft, um ein mögliches Vorhandensein von Fledermäusen (Wochenstuben-Quartiere) und damit die Möglichkeit von Tötungen auszuschließen. Notwendige Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Brutvögel:

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind einige vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne von § 42 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Alle Arten können zumindest langfristig ausweichen, da solche Gehölzlebensräume in Norddeutschland derzeit zunehmen. Ein Verstoß gegen § 42 BNatSchG liegt nicht vor. Zusätzlich könnten durch einfache Maßnahmen die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bauungsplanes liegen durch die Bestimmungen des § 42 BNatSchG nicht vor. Als ausgleichende Maßnahmen sieht der Durchführungsvertrag die Errichtung von 10 Nisthöhlen für den Hausrotschwanz und 10 Koloniekästen für den Haussperling vor.

Sofern von den Fällmaßnahmen Bäume mit genutzten Nestern betroffen sind, sind die Schutzfristen zwingend einzuhalten bzw. außerhalb der zulässigen Fällzeit kann der Schädigung, Zerstörung oder Tötung von Gelegen oder Jungvögeln durch eine fachlich qualifizierte ornithologische Begleitung wirksam begegnet werden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, innerhalb bestimmter Fristen die im vorhabenbezogenen Bauungsplan Bergedorf 102 vorgesehenen Maßnahmen und baulichen Anlagen durchzuführen.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter anderem

- die Verkaufsflächen für den Baumarkt auf 5.850 m² und für den Gartenmarkt auf 3.400 m² zu begrenzen,
- nur bestimmte zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 850 m² anzubieten,
- zur Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Baugebiets,
- dass 25 % der Produkte aus dem Sortiment „Frühjahrsware (Stiefmütterchen, Primeln, Narzissen), Beet- und Balkonware, Grab- und Adventsgestecke“ in den Vier- und Marschlanden erzeugt werden,
- 10 Nisthöhlen für den Hausrotschwanz und 10 Koloniekästen für den Haussperling zu errichten,
- 40 Laubbäume auf den Flurstücken 4176, 4178 und 4180 der Gemarkung Bergedorf zu pflanzen,
- entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine dichte und immergrüne Hecke zu pflanzen und
- geeignete und gutachterlich definierte Maßnahmen im Hinblick auf den angrenzenden Störfallbetrieb im Betrieb selbst und im Vorhabengebiet durchzuführen.

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

7 Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um die Bebauungspläne Bergedorf 16 / Lohbrügge 31, festgestellt am 6. Dezember 1983, und Bergedorf 66, festgestellt am 24. Februar 1982.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2,98 ha groß. Davon werden etwa 0,31 ha als Straßenverkehrsflächen (davon neu etwa 434 m²) und etwa 2,67 ha als Gewerbegebiet festgesetzt.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen anteilig Kosten durch den Ausbau der Straßenverkehrsflächen.