

## B e g r ü n d u n g

### zum Bebauungsplan Hamm Süd 6 vom 01. September 2000

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Verfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 1/97 vom 6. Mai 1997 (Amtlicher Anzeiger Seite 1082) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentlichen Auslegungen haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Februar 1998, 2. Dezember 1998 und 14. September 1999 (Amtlicher Anzeiger 1998 Seiten 427, 3419, Amtlicher Anzeiger 1999 Seite 2690) statt gefunden.

#### 2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die gewerblich-industriellen Nutzungen im Plangebiet bestandsgemäß gesichert und betriebliche Erweiterungen zum langfristigen Erhalt des Standorts planungsrechtlich ermöglicht werden. Es ist daher erforderlich, die im Baustufenplan am Osterbrook ausgewiesene Wohngebietsausweisung nördlich der Wendenstraße und nördlich der Süderstraße in Mischgebiet bzw. zwischen Wendenstraße und Südkanal in Gewerbegebiet umzuwandeln sowie Industriegebietsausweisungen nach Baustufenplan bereichsweise als Gewerbegebiet festzusetzen. Durch diese Festsetzungen wird eine nach heutigen Gesichtspunkten fehlerhafte Nutzungszuordnung richtig gestellt.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, im Osten Wohnbauflächen sowie die Wasserflächen des Mittel- und Südkanals dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet folgendes dar:

a) Landschaftsprogramm:

Milieus:

- "Verdichteter Stadtraum"
- "Etagenwohnen" im Südosten des Plangebiets
- "Gewässerlandschaft"

Milieuübergreifende Funktionen:

- "Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich" in der östlichen Hälfte des Plangebiets
- "Grüne Wegeverbindungen" in den Straßen Borstelmannsweg und Osterbrook sowie in Mittel- und Südkanal
- Entwicklungsbereich Naturhaushalt

b) Artenschutzprogramm:

Biotopentwicklungsräume:

- Kanäle (3c)

Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)

Städtisch verdichtete Bereiche:

Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringen Grünanteilen (13a)

### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Hamm-Süd in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) weist für den Planbereich vom Mittelkanal bis zur Süderstraße aus:

Westlich der Straße Osterbrook viergeschossiges Wohngebiet auf einer ca. 50 m breiten Fläche, westlich daran anschließend Industriegebiet, südlich Südkanal östlich Osterbrook auf den vorderen Grundstücksteilen viergeschossiges Wohngebiet und auf den hinteren Grundstücksteilen eingeschossiges Mischgebiet.

Der Teilbebauungsplan -TB 154- vom 30. September 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 361) weist für das Plangebiet aus:

In Verlängerung der Straße Osterbrook Fußgängerbrücken über den Mittelkanal und den Südkanal, westlich der Straße Osterbrook kurz vor dem Südkanal neue Straßenverkehrsflächen für eine Kehre.

### **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Altlasten/Bodenverunreinigungen

In dem Plangebiet befinden sich vier Flächen (Flurstücke 1002, 1707, 231 und 1007), für die der Verdacht auf Bodenverunreinigungen aktenkundig ist (siehe auch Ziffer 4.6). Im Plangebiet muss mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern gerechnet werden. Bautätigkeiten jeglicher Art sind daher vor Baubeginn mit der zuständigen Dienststelle der Behörde für Inneres abzusprechen.

### 3.3 Angaben zum Bestand

Am Borstelmannsweg/Wendenstraße (Flurstück 226) befindet sich eine Autolackiererei, daran anschließend ein Handelsunternehmen für Bootsbedarf mit Lagerbetrieb (Flurstück 234), daran anschließend beiderseits der Wendenstraße (Flurstücke 529, 1398, 1093, 1403 und 1402) bis an die Straße Osterbrook in vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern ca. 210 Wohneinheiten; weitere Wohnungen (44 Wohneinheiten) befinden sich Ecke Süderstraße / Osterbrook (Flurstück 1097). Im Bereich Borstelmannsweg / Wendenstraße (Flurstück 599) befinden sich 4 Wohneinheiten und 3 kleingewerbliche Betriebe (Tischlerei-Treppenbau, Natursteinbearbeitung, Sattlerei) in Behelfsbauten sowie eine Spedition. Südlich der Wendenstraße (Flurstücke 1707 und 1002) schließen daran eine Kaffeerösterei und ein Holzhandel an. Am Borstelmannsweg (Flurstücke 227 und 350) nördlich des Südkanals befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb. Am Borstelmannsweg / Süderstraße (Flurstück 1360) steht ein sieben- bis achtgeschossiges Hotel mit einer Spielhalle im Erdgeschoss, daran schließen sich ein multifunktionaler Betriebshof (Flurstück 231), auf den Flurstücken 1350 und 1108 ein Verwaltungs- und Lagergebäude der Rösterei, ein Zivilschutzbauwerk (Flurstück 1410) und eine Kfz-Werkstatt (Flurstück 1007) an. An der Ecke Osterbrook / Süderstraße befindet sich die Kirche mit Gemeindehaus und Pastorat der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde.

An der Wendenstraße 463 und 469 (Flurstücke 1398 und 1093) befinden sich die Netzstationen 2522, 4666 und 4677 der Hamburgischen Electricitätswerke AG.

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist überwiegend durch gewerblich-industrielle Gebäude großer Heterogenität geprägt. Die weitgehend ungeordnete Entwicklung nach rein funktionalen Kriterien hat zu einem unwirtschaftlichen Charakter des Gebiets geführt.

Die Bodenflächen im Plangebiet sind zu deutlich über 90 % versiegelt. Die wenigen überwiegend an den Grundstücksgrenzen befindlichen Vegetationsflächen sind dennoch – oder gerade deshalb - zum Teil bedeutsam für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Vorgärten in 1 m bis 4 m Breite sind im Borstelmannsweg, in der Straße Osterbrook und im östlichen Bereich der Wendenstraße nahezu durchgehend vorhanden. Im übrigen Teil der Wendenstraße sind die Grenzen zur Straße

lediglich durch Hecken markiert. Straßenbäume befinden sich durchgehend in der Straße Osterbrook und in der Süderstraße, nur teilweise in der Wendenstraße.

Das Ufer des Mittelkanals besteht aus vegetationslosem Senkrechtverbau. Lediglich im Bereich des Flurstücks 529 und an der Fußgängerbrücke Osterbrook sind in zusammen 40 m Länge offene Böschungen vorhanden, die dichten Gehölzbestand mit großen Bäumen aufweisen. An der Brücke befindet sich eine mächtige Pappel mit knapp 1 m Stamm- und 26 m Kronendurchmesser. Der Südkanal weist in seinem östlichen Drittel beidseitig gehölzgeprägte Uferböschungen von zusammen fast 200 m Länge auf. Auch hier ist an der Fußgängerbrücke Osterbrook eine große Pappel mit 1,30 m Stamm- und 20 m Kronendurchmesser ortsbildprägend.

Die Innenbereiche der Bauflächen weisen kaum Vegetation auf. Eine Ausnahme ist lediglich das Flurstück 1310 an der Ecke Osterbrook / Süderstraße, das über 14 Bäume mit Stammdurchmessern von 0,20 m bis 1,20 m verfügt, die überwiegend zum Osterbrook hin angeordnet sind und dort den Straßenraum prägen. Anzuführen sind auch noch zwei etwa 20 m und 25 m lange, aus 29 Italienischen Pyramiden-Pappeln gebildete Baumreihen an der westlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 1707, die durch ihre Höhe von über 20 m landschaftsbildwirksam sind.

#### **4. Planinhalt und Abwägung**

##### **4.1 Mischgebiet**

Hamm-Süd ist durch gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen im Westen und Wohnbebauung sowie Wohnfolgeeinrichtungen im Südosten und Nordosten geprägt.

Im Plangebiet liegen diese Nutzungen unmittelbar nebeneinander. Im Rahmen der Entwicklungsplanung zur städtebaulichen Neuordnung des Stadtteils Hamm-Süd ist daher vorgesehen, durch entsprechende Festsetzungen für diese Übergangsbereiche ein breiteres Nutzungsangebot als Entwicklungsperspektive für einen lebendigen, vielfältigen Stadtteil zu eröffnen. Es soll die Ansiedelung von nicht wesentlich störendem Gewerbe wie z.B. bewohnerbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Versorgungseinrichtungen, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind, für die im Stadtteil arbeitende und wohnende Bevölkerung besonders gefördert werden. Die Flächen, auf denen bislang nur eine Wohnnutzung vorhanden war, sind auf Grund

der Verkehrswege (Wasser, Straßen) und der durch Gewerbe vorgeprägten Umgebung für eine gewerbliche Nutzung besonders gut geeignet und sollen deshalb zum Mischgebiet entwickelt werden. Auch kann durch diese Gebietsausweisung ein verträglicher Übergang zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe geschaffen werden.

Südlich der Süderstraße und östlich außerhalb des Plangebiets schließt ein in sich geschlossenes Wohngebiet an, welches durch Wohnbaumaßnahmen, z.B. an der Steinbeker Straße, und weitere Neubauten in Hamm-Süd langfristig erhalten werden soll. An der Süderstraße sind verschiedene Läden vorhanden. Um eine verbesserte Versorgung für die dort arbeitende und wohnende Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie weiteren wünschenswerten, quartierbezogenen Einrichtungen zu ermöglichen, wird für die Flächen nördlich der Süderstraße beidseitig Osterbrook (Flurstücke 1097 und 1310) Mischgebiet mit einer viergeschossig bebaubaren Fläche in geschlossener Bauweise entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung ist eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken möglich.

Das Eckgrundstück Osterbrook / Süderstraße (Flurstück 1310) wird für kirchliche Zwecke genutzt. Mit der Ausweisung als Mischgebiet sollen auf der Fläche auch ergänzende bzw. andere Nutzungen ermöglicht werden. Die kirchlichen Nutzungen bleiben damit weiter planungsrechtlich gesichert, da gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), u.a. Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig sind.

Der als Mischgebiet ausgewiesene Teilbereich nördlich der Wendenstraße liegt ebenfalls am Rand eines Wohngebiets und in Nachbarschaft zur Schule mit einem regional genutzten Sportplatz. Auch hier soll langfristig ein vielfältigeres Angebot von Nutzungen ermöglicht werden, die den o.a. städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Es wird deswegen auf den Grundstücken Wendenstraße 459 bis 471 (Flurstücke 529, 1398 und 1093) eine fünfgeschossige bebaubare Fläche in geschlossener Bauweise entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung festgesetzt. Dadurch kann im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl und unter Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen die vorhandene Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen ergänzt werden.

Im Rahmen der Abstimmungen zum Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung festgelegt, dass auch in dem Mischgebiet Wendenstraße 459 bis 471 (Flurstücke 529, 138 und 1093) die Baukörperausweisung in eine Flächenausweisung geändert wird. Durch die Flächenausweisung ist sichergestellt, dass neben der bereits vorhandenen Wohnnutzung auch die gewerbliche Nutzung verwirklicht werden kann, wobei auch den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen Rechnung getragen werden kann. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Für die Grundstücke Wendenstraße 459 bis 471 (Flurstücke 529, 1328 und 1093) sowie die Grundstücke Süderstraße 313 bis 315 und 321 (Flurstücke 1097 und 1310) wird eine der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung entsprechende Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Immissionen in den Mischgebieten liegen derzeit bei den zulässigen Höchstwerten. Durch verbesserte Schallschutzmaßnahmen und Ausschöpfung aller technischen Möglichkeiten wird auch bei der Erweiterung des angrenzenden Betriebs eine Erhöhung der Immissionen vermieden. Auf Grund einer hohen Anzahl von Arbeitsplätzen soll der Standort und die Erweiterung dieses Betriebs gesichert werden. Wegen der Nähe der beiden Nutzungen zueinander und aus städtebaulichen Gründen sind aktive Lärmschutzanlagen im Plangebiet nicht möglich.

#### **4.2 Gewerbegebiet**

Die vorhandenen Wohngebiete in den östlichen Teilen der Wendenstraße bzw. der Süderstraße und südlich der Süderstraße (außerhalb des Plangebiets) grenzen unmittelbar an Flächen, die im Baustufenplan als Industriegebiet ausgewiesen sind. Um eine geregelte städtebauliche Entwicklung in diesen Bereichen zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die hier bestehende Gemengelagenproblematik durchträglichere Übergänge gelöst wird. Dies wird einerseits durch die städtebaulich wünschenswerte Entwicklung eines Teils der Wohngebiete zu Mischgebieten, andererseits durch die Festsetzung von Gewerbegebiet für Teile des bisher im Baustufenplan ausgewiesenen Industriegebiets erreicht.

Es wird daher entsprechend der vorhandenen bzw. der geplanten Nutzung für das Grundstück Wendenstraße 453 bis 457 (Flurstück 243) sowie für die Flächen west-

lich Osterbrook (Flurstück 1002) und für die Flächen nördlich der Süderstraße (Flurstücke 1360, 231, 1350, 1108 und 1007) Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Betriebe auf den von der Umzonung betroffenen Flächen sind im Gewerbegebiet zulässig. Die Betriebe sind daher in ihrem Bestand auch auf Grund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung in ihrer Entwicklung nicht gefährdet. Auch für zukünftige Nutzer stellen diese Festsetzungen ein ausreichendes Angebot dar.

Die Flächen südlich der Wendenstraße zwischen dem Borstelmannsweg und Osterbrook sollen aus den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen in ihrer Gesamtheit langfristig für gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Dies ermöglicht dann auch den Erhalt und die Entwicklung eines hier ansässigen, überregional arbeitenden Betriebs. Es ist daher erforderlich, die Flächen im Eckbereich Wendenstraße / Osterbrook (Flurstücke 1402 und 1403) als Gewerbegebiet festzusetzen. Die auf den Grundstücken vorhandene Wohnnutzung hat Bestandsschutz. Dieser ermöglicht den Eigentümern, ihre Gebäude weiterzunutzen, in Stand zu setzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen.

Mit der Umzonung von vorher planerisch gesicherten Industrie- bzw. Wohnnutzungen in gewerbliche Nutzungen werden die Zielsetzungen des Trennungsgebots des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz beachtet. Aufgrund ihres Gebietscharakters gehen von Gewerbegebieten geringere Störungen aus, so dass die Umwandlung der oben bezeichneten Industriegebiete in Gewerbegebiete verträglichere Übergänge schafft.

Die gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet weisen bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Um ein Mindestmaß für die Entwicklungen der Betriebe zu ermöglichen, werden für die Grundstücke in den Gewerbegebieten, mit Ausnahme des vollständig überbauten Flurstücks 1108 (Süderstraße 295), für das die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt wird, bebaubare Flächen mit einer über der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung liegenden Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Wegen der vorgenannten Gründe erscheint diese Überschreitung gerechtfertigt. Für die nicht versiegelten Flächen sind Anpflanzgebote festgesetzt (siehe auch Punkt 4.9); dadurch kann ein Mindestmaß an Begrünung erreicht werden, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswir-



kungen auf die Umwelt vermieden werden. Die verkehrlichen Belange sind berücksichtigt, sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Nördlich der Wendenstraße wird die Gebäudehöhe mit maximal 20 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Hierdurch können für die Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und die Höhenentwicklung an die der östlich anschließenden Bebauung angepasst werden.

Auf Grund von Anregungen wurde nach der öffentlichen Auslegung auf dem Grundstück Wendenstraße 453 bis 457 (Flurstück 243) die nördliche Baugrenze entsprechend dem Bestand und der östlich angrenzenden Bebauungsmöglichkeit direkt an den Mittelkanal gelegt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Zur Anpassung an die Höhen der umgebenden Wohnbebauung bzw. der vorhandenen Schule östlich Osterbrook (außerhalb des Plangebiets) wird für die Flurstücke 1403, 1402 und 1002 die Gebäudehöhe im Bereich eines 15 m tiefen Randstreifens auf 18 m über Geländeoberfläche begrenzt. Auf den inneren Grundstücksflächen wird die Gebäudehöhe auf maximal 33 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Hiermit ist gewährleistet, dass die erforderlichen Erweiterungsbauten der Rösterei entsprechend der Bedarfsplanung errichtet werden können.

Für die gewerblichen Nutzungen nördlich der Süderstraße werden die Gebäudehöhen entsprechend dem Hotel Ecke Borstelmannsweg (Flurstück 1360) mit 25 m bzw. für das Flurstück 1007 entsprechend seiner östlich anschließenden Bebauung mit 15 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Die südlich angrenzende Wohnbebauung (außerhalb des Plangebiets) wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da durch die 30 m breite Süderstraße ein ausreichender Abstand gegeben ist und durch die Nordlage keine Verschattung der Wohnbebauung eintritt.

Soweit Flächen für die Verwaltung bzw. Sozialräume für die Rösterei erforderlich sind, sollen diese möglichst am Osterbrook oder am Südkanal angeordnet werden, weil durch diese Nutzungen ein städtebaulich gewünschter Übergang im Hinblick auf Maßstäblichkeit erreicht werden kann. Die Emissionslage wird durch diese Gliederung zu den östlich anschließenden Nutzungen verbessert.

Die Zufahrt zu dem Flurstück 1007 hinter dem Schutzbauwerk Süderstraße 301 (Flurstück 1410) ist grundbuchlich gesichert.

Die gewerblichen Bauflächen sollen Gewerbe- bzw. Dienstleistungsunternehmen vorbehalten bleiben. Daher sind im Gewerbegebiet gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Solche Einrichtungen stellen flächenintensive Nutzungen dar, die auf Grund ihrer Struktur nur wenige Arbeitsplätze schaffen. Des weiteren würden sie zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet ziehen und die östlich angrenzenden Wohngebiete beeinträchtigen. Diese Regelungen sind ferner notwendig, weil eine Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe, insbesondere durch Vergnügungsstätten, zu einer nachteiligen Strukturveränderung dieses Quartiers, zum Verlust von Arbeitsplätzen und zu einer erhöhten Verkehrsbelastung führen würde. So lässt sich z.B. durch den Betrieb von Spielhallen in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen als beispielsweise durch einen Handwerksbetrieb. Wegen der hohen Gewinnmarge sind Betreiber von Spielhallen in der Lage, einen höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Neben den beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur des Gebiets stellen insbesondere Spielhallen einen Störfaktor im Erscheinungsbild dar und beeinträchtigen die vorhandene Wohnbebauung im östlichen Anschluss an das Plangebiet.

### **4.3 Industriegebiet**

Am Borstelmannsweg ist für die Flurstücke 226, 599, 350 und 227 sowie für das Flurstück 1707 zwischen der Wendenstraße und dem Südkanal Industriegebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht der bisher geltenden Ausweisung im Baustufenplan Hamm-Süd sowie der städtebaulichen Zielsetzung, den Standort der hier ansässigen Industriebetriebe zu sichern und ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Entgegen der nach Baustufenplänen möglichen vollständigen Überbaubarkeit der Grundstücke werden in den Industriegebieten bebaubare Flächen mit Grundflächenzahlen von 0,9 festgesetzt. Diese Überbaumöglichkeit liegt über der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Wegen der vorhandenen intensiven Nutzung der Grundstücke und um Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe zu eröffnen er-

scheint diese Überschreitung gerechtfertigt. Durch die festgesetzte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (siehe hierzu auch Punkt 4.9) ist sicher gestellt, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die verkehrlichen Belange sind berücksichtigt, sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung ist, mit Ausnahme des Blockinnenbereichs am Südkanal, für den eine Gebäudehöhe mit maximal 44 m über Geländeoberfläche für den Bau von speziellen Einrichtungen für die Rösterei festgesetzt wird, die maximale Gebäudehöhe auf 33 m begrenzt. In Anpassung an die Höhe der angrenzenden Bebauung nördlich der Wendenstraße wird für das Eckgrundstück Borstelmannsweg / Wendenstraße südlich Mittelkanal (Flurstück 226) die maximale Gebäudehöhe auf 20 m über Geländeoberfläche begrenzt. Die Festsetzungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und der zulässigen Höhenentwicklung in diesem Bereich, insbesondere auf dem Flurstück 1707 bzw. in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet, berücksichtigen die Anforderungen der Kaffeerösterei, sie lassen aber auch für andere gewerbliche Nutzungen ausreichend Spielraum.

Die für industrielle Nutzung festgesetzten Flächen sollen dem Gewerbe und mit diesem verbundenen Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleiben und somit Arbeitsplätze sichern. Zur Sicherung dieser Zielsetzung wird in § 2 Nummer 2 bestimmt: "Im Industriegebiet werden Ausnahmen für Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen". Gewerbliche Freizeiteinrichtungen stellen flächenintensive Nutzungen dar, die auf Grund ihrer Struktur nur wenig Arbeitsplätze schaffen und zusätzlichen Verkehr in das Plangebiet ziehen.

#### **4.4 Gemeinbedarfsfläche**

An der Süderstraße 301 (Flurstück 1410) befindet sich ein Hochbunker, für den eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Zivilschutz" ausgewiesen wird. Der Hochbunker unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2325, 2384 und 2386). Ohne Genehmigung der zuständigen Behörde darf das Schutzbauwerk weder beseitigt noch

baulich so verändert werden, dass der Verwendungszweck beeinträchtigt wird. Eingeschlossen in das Veränderungs- und Beseitigungsverbot ist auch die notwendige freie Zuwegung. Außerdem muss die Trümmerfreiheit des Ein- und Ausgangs erhalten bleiben. Für das Bauwerk wird eine maximale Gebäudehöhe von 18 m über Gelände und eine Grundflächenzahl von 0,9 entsprechend der umgebenden Bebauungshöhe und -dichte festgesetzt.

#### **4.5 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die Wendenstraße, Osterbrook, die Süderstraße und den Borstelmannsweg an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Straßen und die Fußgängerbrücken über die Kanäle werden bestandgemäß ausgewiesen. Die Abwicklung des Verkehrs ist mit den vorhandenen Straßenquerschnitten gesichert.

#### **4.6 Altlastverdächtige Flächen**

Im Plangebiet wurden 1997 auf vier Grundstücken Untergrunduntersuchungen durchgeführt, da für diese der Verdacht auf Bodenverunreinigungen bestanden hat. Die Probenahme erfolgte bis in eine Tiefe von ca. 5 m. Die Bodenproben wurden auf Schwermetalle, Arsen und gängige organische Untersuchungsparameter analysiert. Die oberen Meter des Untergrundes bestehen aus Auffüllungen mit Beimengungen von Bauschutt, Schlacke, Asphalt u.ä. Die Untergrunduntersuchungen ergaben folgende Ergebnisse:

Flurstücke 1002 und 1707: Die Analyseergebnisse der Bodenproben sind unauffällig. Für die Flurstücke 1002 und 1707 besteht jedoch der Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle der Behörde für Inneres einzuschalten.

Flurstück 231: Auf diesem Flurstück wurde eine großflächige Verunreinigung des Untergrundes mit Mineralöl festgestellt. An mehreren Probeentnahmepunkten sind darüber hinaus die Analyseergebnisse für einige Schwermetalle - insbesondere Blei - deutlich erhöht. Vereinzelt sind auch für weitere organische Schadstoffpara-

meter (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und extrahierbare chlorierte Kohlenwasserstoffe) die Werte erhöht. Die angetroffenen Bodenverunreinigungen stehen der Gewerbegebietsausweisung nicht entgegen. Auf Grund der hohen Versiegelung der Oberfläche ist eine Gefährdung durch den Kontakt mit Schadstoffen für Mensch, Tier und Pflanze nicht zu fürchten. Durch die vorhandene, mehrere Meter mächtige Klei-/Torfschicht wird ein Austrag der Bodenverunreinigungen in das Grundwasser stark eingeschränkt. Das Flurstück wurde auf Grund der Bodenbelastungen gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks einzuschalten.

Flurstück 1007: Auf dem Flurstück wurde eine heterogen verteilte Belastung des Untergrunds mit Mineralöl, Blei und Zink festgestellt. Das Flurstück wurde gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Auf dieser Fläche gilt ebenfalls, dass im Rahmen von Baumaßnahmen das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks beteiligt werden muss. Die nahezu vollständige Versiegelung des Flurstücks verhindert einen Direktkontakt mit Bodenverunreinigungen und schränkt die Auswaschung von Schadstoffen ein. Darüber hinaus bildet auch hier die mächtige Klei-/Torfschicht eine Barriere zum Grundwasser. Der vorgesehenen Gewerbegebietsausweisung steht nach bisheriger Kenntnis nichts entgegen.

#### **4.7 Wasserfläche**

Der Mittel- und der Südkanal sind ihrem Bestand entsprechend als Wasserflächen nachrichtlich übernommen worden.

#### **4.8 Niederschlagswasser**

Durch die im Plangebiet weiter zunehmende Versiegelung der Freiflächen erhöhen sich auch die Niederschlagswassermengen, die von dem Regen- und Mischwassernetz aufzunehmen und abzuleiten wären. Teilabschnitte des Regen- und

Mischwassersielnetzes sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Plangebiets sind bereits stark überlastet, so dass für die zusätzlich anfallenden Niederschlagsmengen keine weiteren Kapazitäten der Sielanlagen bestehen. Es ist daher vorgesehen, dass bei Neubebauungen das Wasser der Dachflächen direkt in die Kanäle eingeleitet und das Niederschlagswasser der restlichen Flächen stark verzögert in das vorhandene Misch- und Regenwasser-Sielnetz eingeleitet wird.

#### **4.9 Begrünnungsmaßnahmen**

Für das Plangebiet besteht in stadtklimatischer und ökologischer Hinsicht ein erheblicher Aufwertungsbedarf im Sinne einer stärkeren Durchgrünung. Dies würde auf Grund der Hauptwindrichtung insbesondere für die Wohnstandorte östlich und südlich des Plangebiets eine Entlastung bedeuten. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm sieht Maßnahmen zur Verbesserung der Grünfunktionen im Stadtteil vor.

Entsprechend dieser Zielsetzung werden beiderseits der Wendenstraße, am Borstelmannsweg und am Osterbrook die Baugrenzen um ca. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, um hier Anpflanzungen von Einzelbäumen vorzusehen und die im Zusammenhang mit den Baumreihen im öffentlichen Grund einen alleeartigen Charakter haben und so grüne Wegeverbindungen bilden.

Durch zusätzliche, bodendeckende Anpflanzungen im Bereich der Baumreihen, wird nicht nur der ökologische Wert (Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Stadtklima insbesondere Luftbefeuchtung, Staubbindung und Temperaturlausgleich) verbessert, sondern auch das Gesamterscheinungsbild der einzelnen Betriebsgrundstücke. Die Baumpflanzungen sollen in regelmäßigen Abständen erfolgen, um so einen alleeartigen Charakter zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist es erforderlich, Baumarten mit einer einheitlichen Größenentwicklung zu wählen. Um die zahlreichen positiven Wirkungen der Bäume schneller zu erreichen, wird in § 2 Nummer 5 bestimmt, dass für festgesetzte Einzelbäume großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind.

Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen soll der Straßenraum positiv geprägt und die besonders in Gewerbe- und Industriegebieten übliche heterogene Struktur der

Bebauung zusammen gefasst werden. Um die Zu- und Abfahrten zu den Grundstücken bzw. betriebsbedingte kleine Abstellflächen zu ermöglichen, ist in § 2 Nummer 4 geregelt, dass die festgesetzten Baumpflanzungen für notwendige Zu- und Abfahrten der Grundstücke unterbrochen werden können. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

Die noch vorhandenen offenen und begrünten Böschungen an den Kanälen sollen entsprechend den Zielvorgaben des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm möglichst gesichert und langfristig ergänzt werden. Im Bereich der Böschungflächen sind deshalb 5 m bzw. 15 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierfür werden die Baugrenzen auf den Flurstücken 226 (Wendenstraße 445), 227 (Borstelmannsweg 115) und 1007 (Süderstraße 301) um 5 m, auf den Flurstücken 1360 (Borstelmannsweg 135), 231, 1350, 1310 und 1097 (Süderstraße 289, 293, 313/315, 321) um 7 m und auf dem Flurstück 1002 (Wendenstraße 466) um 20 m zurückgesetzt. Durch die Begrünung der Uferzonen wird eine ökologische und gestalterische Aufwertung erreicht. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen die Gehölze in einer Mindestdichte gepflanzt werden, um in angemessener Zeit eine geschlossene Gehölzpflanzung zu erzielen. Dem entsprechend wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt: "Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden; für je 2 m<sup>2</sup> ist mindestens eine Pflanze zu verwenden". Einheimische Gehölze stellen eine wichtige Nahrungsquelle und einen bedeutenden Lebensraum für die heimischen Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar. Standortgerechte einheimische Laubgehölze weisen ein gesundes dauerhaftes Wachstum auf und sind in der Regel weniger anfällig gegenüber Krankheiten und Schädlingsbefall.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Mittelkanal und am Südkanal können Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zugelassen werden, wenn wasserbezogene Nutzungen gewerblicher Art im Uferbereich erforderlich sind (vgl. § 2 Nummer 3). Damit soll die Anlieferung der Betriebe auch von den Kanälen aus ermöglicht werden und eine Entlastung der Straßen erfolgen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Die für die Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen wichtig. Hiermit sollen die Stellplatzanlagen gegliedert und durch Schattenwurf und Verdunstung die Aufheizung der befestigten Flächen gemindert werden. Die Bäume filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und verringern so die negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs. Gerade bei hohem Lkw-Anteil (Dieselmotoren) am Verkehrsaufkommen sind die Emissionen von Rußpartikeln erheblich und daher höhere Grünvolumina wichtig. Mindestens 6 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; in der Planzeichnung sowie in § 2 Nummer 7 festgesetzte Anpflanzungen sind anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 8). Auch diese Festsetzung dient dem Ziel einer Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet. Die Vegetationsflächen der Grundstücke sollen nicht nur aus monotonen Rasenflächen bestehen. Der Mindestanteil von Gehölzflächen im Verbund mit offenen Flächen bietet außerdem Nistmöglichkeiten und höhere Lebensraumqualitäten für Vögel.

Wegen hygienischer Auflagen, denen nahrungsmittelverarbeitende Betriebe unterliegen, sind im Rahmen des Planverfahrens Einwendungen gegen die Fassadenbegrünung vorgebracht worden, da diese die Einhaltung der Auflagen erschwert. Da eine Vielzahl an Begrünungsgeboten auch in den Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt sind, ist langfristig eine Verbesserung der Grünfunktionen zu erwarten. Daher wurde, auch um unnötige Härten zu vermeiden, nach der öffentlichen Auslegung die Vorschrift, im Plangebiet Fassadenbegrünungen an fensterlosen Außenwänden vorzunehmen, ersatzlos gestrichen. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht betroffen.

#### **4.10 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 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167)



## **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber dem bisherigen Planrecht nach Baustufenplan Hamm-Süd keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die vorhandenen Grünstrukturen und offenen Bodenflächen werden durch die Ausweisungen im Bebauungsplan zum Teil gesichert. Vor allem aber wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahlen in Verbindung mit Anpflanzgeboten für alle Grundstücke im Plangebiet ein ökologischer Mindeststandard gewährleistet. Mit den Anpflanzgeboten für Einzelbäume in den Vorgärten der Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücke wird ein gestalterisch verbindendes Element vorgeschrieben, das zu einer ganz erheblichen Aufwertung des Landschaftsbildes führen wird.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden insbesondere

- der Baustufenplan Hamm-Süd in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 ( Amtlicher Anzeiger Seite 61) und
- der Teilbebauungsplan -TB 154- vom 30. September 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 361) aufgehoben.

## **8. Flächen und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 94.400 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen ca. 16.300 m<sup>2</sup>, für Gemeinbedarf (Zivilschutz) ca. 800 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen ca. 12.800 m<sup>2</sup> benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.