

Begründung
zum Bebauungsplan Heimfeld 40

21. 12. 88

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 10/86 vom 18. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1841) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. Oktober 1986 und 21. März 1988 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 1850, 1988 Seite 545) stattgefunden.

Zur Zurücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890) anerkannten Verbände erfolgt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines auf öst-

lich an das Plangebiet angrenzenden Flächen ansässigen Automobilwerks zu schaffen. Hierdurch sollen Arbeitsplätze geschaffen sowie neue Investitionen ermöglicht werden. Außerdem sollen Flächen für Immissionsschutzgrün entlang der Bundesautobahn gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Im Bebauungsplangebiet sind Ackerflächen, Wiesenflächen mit einem Birkenwäldchen sowie Brachland und versiegelte

Flächen vorhanden. Die Wiesenflächen westlich der Hafensbahn werden in einem für die Umweltbehörde erstellten Gutachten*) einer "hochgradig wertvollen" Stufe zugeordnet. Im Bereich des am Fuß der Autobahnböschung verlaufenden Grabens hat sich Hochstaudenflur entwickelt.

Südlich des Ellernweges sind mehrere unterschiedlich große Werkshallen und ein viergeschossiges Bürogebäude vorhanden.

Durch das Plangebiet verläuft die eingleisige Hafensbahnverbindungsstrecke Hausbruch - Hohe Schaar. Am östlichen Rand des Plangebiets verlaufen unterirdisch drei Ölleitungen und eine Gasleitung.

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

5. Planinhalt

5.1 Industriegebiet

Der Bebauungsplan sichert im wesentlichen Flächen für die Erweiterung eines vorhandenen Kraftfahrzeugwerks. Der Plan

*) Dr. J.M. Martens, Dr. L. Gillandt, Dr. H. Kurz, Universität Hamburg, Zoologisches Institut, veröffentlicht in "Freie und Hansestadt Hamburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Hamburg, Schriftenreihe der Umweltbehörde, 16/1986".

vervollständigt die Ausweisung des östlich angrenzenden Bebauungsplans Heimfeld 35 vom 29. Juni 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 149) nach Westen bis an die Bundesautobahn A 7. Der Planbereich ist Teil eines größeren Industriegebiets, das im Westen von der Waltershofer Straße und im Osten von der Wohnsiedlung "Am Radeland" begrenzt wird. Dieses in Entwicklung befindliche Industriegebiet soll aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen durch einen Freiraum beiderseits der Autobahn gegliedert werden, der Voraussetzung für eine ansprechende Gestaltung des Stadtbildes ist.

Die südlich des Ellernwegs liegenden Bauflächen werden als Industriegebiet festgesetzt, wobei neben den städtebaulichen Zielen auch die im gesamthamburgischen Interesse liegenden Maßnahmen zur langfristigen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsmöglichkeiten zu sehen sind. Unter Beachtung der im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung ist es vertretbar, wegen der verkehrsgünstigen Lage hier weitere Arbeitsstätten anzubieten. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und der Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 werden die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 17. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht ausgeschöpft. Hierdurch soll ein möglichst großer Freiflächenanteil erhalten bleiben und der Situation dieses Bereiches als "Eingang Hamburgs von Süden her" Rechnung getragen werden. Außerdem dient diese Maßnahme dem Schutz des östlich liegenden Wohngebietes der Siedlung "Am Radeland". In einem ca. 6 m breiten Streifen am östlichen Rand des Plangebiets sind die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (GRZ 0,8, BMZ 9,0) festgesetzt worden, um mit dem angrenzenden Bebauungsplan eine durchgehend bebaubare Industriegebietsfläche zu erhalten.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks ist eine Flächenausweisung gewählt worden, wobei auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet wurde. Hiermit soll eine möglichst große Freizügigkeit in der Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. In § 2 Nummer 2 ist eine Regelung getroffen worden, womit eine Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch Gebäudeteile (z.B. von Hallenbauten) zugelassen werden kann, wenn hierbei 600 m² im Einzelfall nicht überschritten werden und jeweils eine gleichgroße Grünfläche innerhalb der Baugrenzen angelegt wird; dabei ist der in § 2 Nummer 4 festgesetzte Begrünungsanteil von 23% zu wahren. Hierdurch soll erreicht werden, daß die bauliche Entwicklung der geplanten Hallen, die auf einem Achsmaß beruht, einen gewissen Spielraum erhält. Gleichzeitig soll die sich aus der Überschreitung der Baugrenze ergebende Inanspruchnahme von Flächen wegen des direkten Zusammenhanges mit der gesamten Grüngestaltung durch gleichgroße Grünflächen ausgeglichen werden.

Um bei den großen Werkhallen eine angemessene Gestaltung zu erreichen und um bei den Baukörpern eine maßstabgebende Gliederung zu erzielen, ist durch Architekturelemente eine vertikale Gliederung der Fassaden und eine abschnittsweise Gliederung der Dachflächen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 3). Dies ist erforderlich, weil das Gebiet durch seine Lage an der Autobahn städtebaulich besonders wichtig ist und die Benutzer von der hochliegenden Autobahn direkten Einblick in diesen Bereich haben. Es ist möglich, auch mit anderen gleichwertigen Mitteln das Planungsziel einer standortgerechten Gestaltung zu erreichen. Weiterhin wird im westlichen Planbereich die zulässige Höhe baulicher Anlagen für einen ca. 60 m breiten parallel zur Baugrenze verlaufenden Streifen auf 15 m über NN (= Normalnull) begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von 11,80 m über Gelände. Hierdurch soll erreicht werden, daß von der Autobahn her die Sicht von Süden in die Elbniederung und auf die Stadtsilhouette Hamburg beim Verlassen der Harburger Berge nicht verbaut wird. Außerdem wird durch die Höhenbeschränkung der durch das angrenzende Immissionsschutzgrün angestrebte Luftaustausch für dieses Gebiet zusätzlich positiv beeinflusst.

...

5.2 Immissionsschutz

Im Industriegebiet sind Fabriken und Betriebsstätten, die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen können, insbesondere Metallschmelzen, chemische Fabriken, mineralölbearbeitende und -verarbeitende Betriebe, Betriebsstätten zur Beseitigung von Altöl, Gummifabriken, Zellstoff- und Papierfabriken, Kaffeeröstereien sowie Fischverwertungsbetriebe und Abdeckereien unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Hierdurch soll verhindert werden, daß eine weitere wesentliche Luftbelastung in dem ohnehin mit Immissionen überbeanspruchten Gebiet eintritt, insbesondere auch im Hinblick auf die östlich vom Plangebiet vorhandene Wohnsiedlung. Eine weitergehende Einschränkung der industriellen Nutzung würde der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bebauungsplans widersprechen. Die verbleibenden Nutzungen und der Betrieb von Anlagen regeln sich darüber hinaus nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Insgesamt werden die vorhandenen Umweltbelastungen weniger durch die in diesem Raum bestehenden Betriebe, sondern vielmehr von Industriebetrieben und Verkehrswegen außerhalb des Plangebiets erzeugt. Eine Milderung dieser Belastung kann nur durch großräumig angelegte Maßnahmen erreicht werden.

5.3 Begrünungsmaßnahmen

Durch die vorgesehene Ausweisung werden rund 46 000 m² Vegetationsfläche (Acker, Wiesen) einer industriellen Nutzung zugeführt. Die vorgesehene Industrieerweiterung wird durch eine weitere Flächenversiegelung und eine intensivere Bebauung zu einem erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dieses Raumes führen. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung kann der Eingriff gemindert werden. Das Anpflanzungsgebot für 23% des Industriegebiets und 10 % der ebenerdigen Stellplatzflächen sowie die Anlage des Immissionsschutzgrüns sind als Ausgleichsmaßnahmen für verlorengegangenes Naturpotential zu sehen, wenngleich ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Weiterhin ist vorgesehen, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und -gebietes einen konkreten Ausgleich zu schaffen.

...

Um eine städtebauliche Einbindung und eine gute Gestaltung der baulichen Anlagen zu erreichen sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Grenzen zu halten, werden Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie für Dachbegrünung festgesetzt. Aus ökologischen Gründen sind die Maßnahmen erforderlich, weil sie sowohl die nachteiligen Auswirkungen durch die umfangreichen baulichen Anlagen vermindern als auch verhindern, daß die vorhandene Belastung durch Luftschadstoffe wesentlich ansteigt. Die Bebauung am Geestrand bildet einen Riegel zwischen den Biotopen der Geest und der Niederung. Um die Vernetzung zu verbessern, sind besonders in den Randbereichen des Plangebiets Begrünungsmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen über Begrünungsmaßnahmen sind flexibel gefaßt und lassen für produktionsbedingte Werksentwicklungen einen ausreichenden Spielraum. Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 23 % der Grundstücksfläche sind mit einheimischen großkronigen Laubbäumen und hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen, und zwar in erster Linie als zusammenhängende Flächen entlang der südwestlichen und westlichen Grenze des Industriegebiets und um die Gebäude herum (vgl. § 2 Nummer 4). Hierdurch soll eine städtebaulich wirksame Abgrenzung des Industriegebiets erreicht werden, die gleichzeitig in Verbindung mit dem angrenzenden Immissionsschutzgrün auch ökologische Aufgaben erfüllt (Immissionsschutz durch Staub- und Windminderung, Klimaverbesserung durch Verdunstung, Abkühlung und Leitung von Luftströmen, Biotopvernetzung usw.). Mit der Pflanzung von einheimischen großkronigen Laubbäumen soll die vorhandene Vegetation ergänzt werden. Die Bäume bieten wildlebenden Tieren artgerechte Lebensbedingungen, gewähren eine dauerhafte pflegearme Begrünung und vernetzen die natürlichen Vegetationsbestände der Umgebung. Zu nicht unwesentlichen Teilen sind die Bäume durch hochwachsende Sträucher zu unterpflanzen. Hierdurch soll eine Gliederung der Industriefläche erreicht und der optische Eindruck des Gebiets verbessert werden. Damit die Wirkung der Begrünungsmaßnahmen in absehbarer Zeit erreicht wird, ist ein entsprechendes Alter und eine angemessene Größe der Gehölze erforderlich.

Der Begrünungsgrad von 23 % ist in Abwägung zwischen den Anforderungen einer industriellen Flächennutzung und den städtebaulichen sowie ökologischen Belangen des Landschaftsraumes ermittelt worden. Es wurde ein beispielhaftes Begrünungskonzept entwickelt, das in eine wertentsprechende Flächenbilanz umgesetzt wurde. Dieses Konzept sieht einen waldartigen Gehölzstreifen an der westlichen Grenze des Industriegebiets (ca. 8 %), Umpflanzungen der zukünftigen Gebäude, Baumalleen an den Werksstraßen sowie eine intensive Vorgartengestaltung (zusammen 15 %) vor.

- Auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig. Ausnahmsweise können dort Stellplätze zugelassen werden, wenn die gärtnerische Gestaltung nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Vorschrift ist notwendig, weil die Vorgartenflächen am Ellernweg für die städtebauliche Gliederung und die ökologische Vernetzung mit den westlich liegenden zusammenhängenden Landschaftsräumen von besonderer Bedeutung sind.
- Von den Flächen für ebenerdige Stellplätze sind unabhängig von der in Nummer 4 enthaltenen Vorschrift 10 % mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Begrünungsmaßnahme ist aus gestalterischen, ökologischen, lufthygienischen und klimatischen Gründen erforderlich. Die Begrünung soll die Stellplatzanlagen nach außen eingliedern, die Flächen strukturieren und lange Reihen von Stellplätzen durch Anpflanzungen von Bäumen unterbrechen. Die Begrünung mindert durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Flächen und filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringert somit die negativen Auswirkungen der versiegelten Flächen und der zusätzlichen Luftbelastungen durch den Fahrzeugverkehr. Der größte Teil der Stellplätze des Werkes wird auf einer nördlich des Ellernweges liegenden Fläche untergebracht. Es ist aber möglich, im südlichen Planbereich eine kleinere Stellplatzanlage zu realisieren.
- Die Dachflächen der nicht in Leichtbauweise errichteten Hallenrandbauten sind mit einer flächendeckenden extensiven Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu

versehen (vgl. § 2 Nummer 5). Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage an der Einfahrt zu Hamburg, der Notwendigkeit, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu verringern, die Restvernetzung der Marsch mit der Geest über Grünzonen zu erhalten und der erforderlichen landschaftlichen Einbindung muß das Industriegebiet mit Grünflächen ausgestattet werden. Die ursprünglich beabsichtigte Inanspruchnahme großer Teile erdverbundener Vegetationsflächen ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Industrieansiedlung nicht möglich. Die Dachbegrünung stellt deshalb eine Eingriffsminderungsmaßnahme der verlorengegangenen erdverbundenen Vegetationsflächen dar.

Die Gesamtsituation in diesem Planungsraum hätte hier eine flächendeckende Dachbegrünung erfordert. Da aber der Konstruktionsaufwand für die zum größten Teil in Leichtbauweise vorgesehenen Hallen unverhältnismäßig groß geworden wäre, wird die Begrünung auf die stabilen Hallenrandbauten beschränkt. Es soll sich um eine pflegearme Einfachbegrünung ohne besonderen Erhaltungsaufwand nach der Fertigstellung handeln. Durch extreme jahreszeitliche Schwankungen im Witterungsablauf bedingte eventuelle Ausfälle sollen der Selbstbegrünung durch Samenflug und Ausbreitung trockenheitsresistenter Pflanzen überlassen werden. Erfahrungsgemäß werden nur solche Pflanzen dauerhaften Bestand haben, die den Trockenrasengesellschaften zugeordnet sind. Die festgesetzte Dachbegrünung erhöht den Anteil ökologisch wirksamer Vegetationsflächen, verbessert das Kleinklima sowie den optischen Eindruck der von der Autobahn einsehbaren Dächer. Außerdem trägt die Dachbegrünung durch eine Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenwassers dazu bei, die begrenzte Vorflutkapazität zu entlasten.

- Die Dreiecksfläche zwischen Hafenbahn, dem Ellernweg und der Autobahn sowie ein Grünstreifen südlich der Hafenbahn werden als Immissionsschutzgrün ausgewiesen. Hierdurch kann ein Teil der vorhandenen Vegetation erhalten bleiben und dort, wo dies mit der erhaltenswerten Vegetation vereinbar ist, kann eine ergänzende Bepflanzung in Verbindung mit der Begrünung des Industriegebiets vorgenommen werden.

Der Grünstreifen soll neben seiner städtebaulichen Wirkung als Teil eines Systems von Freiräumen dem Austausch und der Filterung der Luft dienen und somit das Kleinklima günstig beeinflussen. Außerdem soll beiderseits der Autobahn aus stadtgestalterischen und landschaftlichen Gründen ein Freiraum gesichert werden, der westlich der Autobahn bereits im Bebauungsplan Hausbruch 32/Heimfeld 39/Moorburg 5 vom 26. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 154) planungsrechtlich gesichert ist. Der Bereich östlich der Autobahn wird durch das Immissionsschutzgrün und die nicht überbaubaren Flächen des Industriegebiets gebildet. Die Baugrenze ist hier mit einem Abstand zwischen 40 und 60 m vom Autobahnfuß entfernt festgesetzt. Diese Breite erlaubt eine stadträumliche Wirksamkeit und eine in der Tiefe gestaffelte Begrünung. Bei einem schmaleren Freiraum wäre nur eine Bepflanzung möglich, die eine kleinräumige Wirkung hätte. Die vorgesehene Breite des Freiraums ermöglicht die Erhaltung bzw. die Neugestaltung von Landschaftsteilen, von denen ein günstiger Einfluß auf die Umweltbelastungen in diesem Gebiet erwartet werden kann. Im Rahmen der städtebaulichen und naturräumlichen Zielsetzungen sind die getroffenen Maßnahmen vertretbar und ökologisch wirksam.

5.4 Sicherung des Wasserhaushalts

Im Plangebiet steht das Grundwasser zeitweise sehr hoch unter der Geländeoberfläche an. Das gesamte Gebiet wird künstlich durch das Schöpfwerk Hohenwisch entwässert; dadurch wird z.B. im Ellernweggraben ein Mittelwasserstand von ca. NN -0,30 m gehalten. Für einen Ausbau dieses auf der Südseite des Ellernweges liegenden Grabens ist eine 4 m tiefe Fläche als "vorgesehene Oberflächenentwässerung" vorgemerkt. Die verbindliche Festlegung erfolgt erst in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren (vgl. Ziffer 6); dabei wird auch festzulegen sein, daß Teilstrecken des Grabens für notwendige Zufahrten in das Industriegebiet mit Durchlässen zu versehen sind. Die Wasserführung in vegetationsbestandenen Gräben (= offene Entwässerung) sowie die vorgesehene Absetzung von Schadstoffen in Absetzteichen - beide nach unten abgedichtet - sind die erste Stufe der Oberflächenregenerierung. Die Versickerung über belebte Bodenzonen fördert die weitere Wasserregeneration. Die Aktivität von Flora und Fauna sichert die dauerhafte Sickerfähigkeit der obersten Bodenschichten. Die jeweilige Bemessung der Flächen ist abhängig von den Ergeb-

nissen gezielter Bodenuntersuchungen unter Berücksichtigung des hier hoch anstehenden Grundwassers.

Zum Schutz der Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) und zur Anreicherung des Grundwassers bestimmt § 2 Nummer 7, daß außerhalb der befestigten Flächen eine offene Entwässerung mit Absetzteichen und Versickerung über belebte Bodenzonen vorzusehen ist. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen soll dem Oberflächengewässer zugeführt werden. Diese Vorschrift bewirkt auch, daß zur Minderung von Abflußspitzen in den offenen Gewässern der Anteil des Niederschlagswassers, der für eine Versickerung unbedenklich ist, möglichst nahe dem Anfallort zunächst wieder dem Untergrund zugeführt wird, um so die bestehenden natürlichen Abflußverhältnisse möglichst wenig durch die künftige Flächenversiegelung zu stören. Als unbedenklich im Sinne des Grundwasserschutzes ist das Dachflächenwasser anzusehen. Aus diesem Grunde ist vorgesehen, dieses Wasser getrennt von Straßen- und Hofflächenwasser möglichst zur Versickerung zu bringen. Dabei ist bei starkem Wasseranfall überschüssiges Wasser dem Ellernweggraben zuzuführen. Durch einen vorgeschalteten Schlammfang und einen Absetzteich wird das Wasser zusätzlich gereinigt. Das Oberflächenwasser der werksinternen Erschließungsstraßen und sonstiger belasteter Flächen des Plangebiets ist wegen eventueller Schadstoffbelastung für dieses naturnahe Entwässerungssystem nicht geeignet und soll daher in den Autobahnseitengraben oder direkt in den Ellernweggraben geleitet werden. Sofern eine Einleitung in den Ellernweggraben für Teilflächen erforderlich wird, ist ein Leichtstoffabscheider vorzuschalten. Einzelheiten zur Sicherung des Wasserhaushalts regelt ein wasserrechtliches Genehmigungs-/Planfeststellungsverfahren.

Die Wasserentsorgungsflächen sind überwiegend im Industriegebiet unterzubringen. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob eine Inanspruchnahme der Dreiecksfläche zwischen Hafenbahn und Bundesautobahn zur Versickerung unter der Voraussetzung günstiger geologischer Verhältnisse und Überwindung der technischen Schwierigkeiten bei der Hafenbahnunterquerung möglich ist. Die Probleme erwachsen insbesondere daraus, daß bei der Schüttung des Hafenbahndamms die Moorschichten nicht entfernt worden sind. Allgemein sind

die geologischen Verhältnisse für eine Versickerung im Süden des Plangebiets am günstigsten und verschlechtern sich nach Norden.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ellernweg, der im Bereich des Bebauungsplans noch ausgebaut werden muß.

Der Ellernweg endet in einer Kehre vor dem Hafenbahngleis auf Flächen des Automobilwerkes. Die Kehre soll auf die Nordseite des Ellernwegs verlegt werden, weil das Nutzungskonzept der Firma mit dem gegenwärtigen Zustand nicht in Übereinstimmung zu bringen ist.

Westlich der Hafenbahn ist die Straße nicht ausgewiesen worden, da hier nur noch wenig landwirtschaftliche Nutzung vorhanden ist und daher der jetzt vorhandene Straßenzustand ausreicht. Der Ellernweg hat die Funktion einer Industrieerschließungsstraße. Es ist vorgesehen, den Straßenquerschnitt mit Fahrbahn, einseitigem Gehweg und Grünstreifen zu gestalten. Über die genaue Ausgestaltung des Straßenprofils wird im Rahmen der verkehrstechnischen Planung entschieden.

Die Anbindung des Industriegebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt über eine außerhalb des Plangebiets liegende Verbindungsstraße nach Norden zu einem Autobahnzubringer.

Wegen der Nähe des Plangebiets zur Bundesautobahn A 7 sind im Industriegebiet Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhenlage vornehmlich auf die Benutzer der Bundesautobahn einwirken, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Hiermit soll verkehrsgefährdende Reklame verhindert werden.

5.6 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Eißendorf, Vahrendorf Forst (Haake), Marmstorf und Sinstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 790-o), zuletzt ge-

ändert am 13. Mai 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 92). Da die beabsichtigte industrielle Nutzung dem Landschaftsschutzgebiet entgegensteht, wird die Landschaftsschutzverordnung für die Flurstücke 2342 und 2116 (Hafenbahn) und die östlich davon liegenden Flächen aufgehoben (vgl. § 2 Nummer 13). Der Bebauungsplan enthält die geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebiets.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten auf Flächen westlich der Hafenbahn die Beschränkungen nach der Landschaftsschutzverordnung und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung wegen der spezielleren Regelung der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung.

5.7 Besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Begrünungsmaßnahmen, des Wasserhaushalts und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind besondere Maßnahmen vorgeschrieben:

- Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Festsetzung dient der Sicherung der Lebensbedingungen der Vegetation, der Erhöhung der Wasseraufnahmekapazität, der Verbesserung des Sauerstoffhaushaltes und der Förderung des Bodenlebens. Die DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" ist zu beachten.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt (vgl. § 2 Nummer 10). Dies ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen für die Funktionsfähigkeit der Neuanpflanzungen und die Gefahr einer nachhaltigen Schädigung für die vorhandenen Bäume zu vermeiden.

- Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen außerhalb der öffentlichen Straßen und der auf privaten Grundstücken herzustellenden Fahrerschließungsflächen nicht ausgebracht werden (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Vorschrift ist notwendig, um die Selbstreinigungskräfte der Sickerflächen und damit das Grundwasser nicht zu gefährden.

5.8 Bahnanlagen

Im westlichen Planbereich verläuft die eingleisige Hafenbahn-Verbindungsstrecke Hausbruch-Hohe Schaar; die Hafenbahn kreuzt höhengleich den Ellernweg. Planerisch ist schon seit dem Bau dieser Verbindungsbahn vorgesehen, diese Trasse bei Bedarf zweigleisig zu erweitern. Die südlich liegende Autobahnüberführung ist schon für die Überbrückung mit zwei Gleisen ausgeführt worden. Deshalb ist die Bahntrasse mit ihrer Verbreiterung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein privater Gleisanschluß. Der Plan für den Neubau eines Gleisanschlusses an die Hafenbahn ist am 2. Februar 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 213) nach den §§ 14 und 35 des Landeseisenbahngesetzes vom 4. November 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205) in Verbindung mit § 74 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 9. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 333) festgestellt worden. Das auf Grund des Planfeststellungsbeschlusses festgelegte Industriegleis ist ebenfalls im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Gleisanschluß ist inzwischen vom Automobilwerk übernommen worden; er steht der geplanten Werkserweiterung nicht entgegen.

5.9 Vorhandene Leitungen

Im östlichen Planbereich sind verschiedene unterirdische Leitungen vorhanden. Es handelt sich um drei Ölleitungen, die dem Erdölbevorzugungsverband gehören und der Bergaufsicht sowie den einschlägigen Verordnungen unterliegen. Sie sind in den Grundbüchern gesichert und weisen ein beschränktes Bau- und Nutzungs-

verbot aus. Ferner liegt im östlichen Planbereich eine Erdgas-Hochdruckleitung der Hamburger Gaswerke GmbH. Die Leitungen sind im Plan gekennzeichnet; sie liegen unterhalb einer Werkstraße und behindern nicht die geplanten Baumaßnahmen.

5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4 bis 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 9 bis 11 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben; es handelt sich insbesondere um:

- Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 59)
- Bebauungsplan Heimfeld 35 vom 29. Juni 1983
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 149).

Eine verbindliche Bestimmung über den Ausbau des Ellernweggrabens und über das Abführen des Niederschlagswassers erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann eine Regelung auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 97 600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3 000 m² (davon neu etwa 200 m²), für Immissionsschutzgrün neu etwa 18 000 m² und für Bahnanlagen etwa 3 400 m² (davon neu etwa 1 000 m²) benötigt.

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

Weitere Kosten entstehen durch den Straßen- und Siedlungsbau und durch die Herrichtung des Immissionsschutzgrüns.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

