

**Begründung**  
**zur**  
**Verordnung über den Bebauungsplan**  
**Eidelstedt 73**

## Inhaltsverzeichnis:

1	Anlass der Planung .....	1
2	Grundlagen und Verfahrensablauf.....	1
3	Planerische Rahmenbedingungen:.....	1
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	1
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	1
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	2
3.1.3	Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel .....	2
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	2
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	2
3.2.2	Denkmalschutz.....	2
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen .....	3
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen .....	3
3.2.5	Baumschutz .....	3
3.2.6	Bauschutzbereich.....	3
3.2.7	Richtfunktrassen .....	4
3.2.8	Wasserschutzgebiet.....	4
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	4
3.3.1	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel .....	4
3.3.2	Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel .....	4
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	5
3.4	Angaben zum Bestand .....	5
4	Umweltbericht .....	6
4.1	Vorbemerkungen.....	6
4.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung .....	6
4.1.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante).....	7
4.1.3	Standort und Untersuchungsraum.....	7
4.1.4	Fachgutachten .....	7
4.1.5	Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren .....	7
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander .....	8
4.2.1	Schutzgut Luft .....	8
4.2.2	Schutzgut Klima .....	11
4.2.3	Schutzgut Wasser .....	12
4.2.4	Schutzgut Boden.....	12
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	15
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	16
4.2.7	Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter.....	17
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	18

4.3	Überwachung (Monitoring) .....	18
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	18
5	Planinhalt und Abwägung .....	19
5.1	Baugebiete nach BauNVO .....	19
5.1.1	Gewerbegebiet.....	19
5.2	Verkehrsflächen .....	26
5.3	Flächen für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) .....	26
5.4	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	26
5.5	Technischer Umweltschutz.....	27
5.6	Wasser.....	28
5.7	Gestalterische Festsetzungen .....	28
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	29
5.8.1	Baumschutz, Landschaftsschutz .....	29
5.8.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	29
5.8.3	Grundwasserschutz.....	30
5.8.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes .....	30
5.9	Abwägungsergebnis.....	30
5.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	30
5.11	Kennzeichnungen.....	31
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	31
7	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	31
8	Aufhebung bestehender Pläne .....	31
9	Flächen - und Kostenangaben.....	31
10	Anlage 1 „Karte: Hinweise auf Bodenverunreinigungen“ .....	32

## **1 Anlass der Planung**

Zentrales Ziel der Planung ist die Regulierung der Einzelhandels- und Gewerbeentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Eidelstedt 12 von 1968 setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Im Zusammenhang mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 sind Einkaufszentren und großflächige Verbrauchermärkte damit uneingeschränkt zulässig. Dieses widerspricht den Zielen der bezirklichen Entwicklungsplanung für diesen Standort, die die Flächen am Hörgensweg als einen Sonderstandort mit Fachmärkten einstuft, der zukünftig neben der Nahversorgungsfunktion nur noch nicht zentrenrelevante Hauptsortimente anbieten soll, um das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedt und die Stadtteilzentren Stellingen und Schnelsen entsprechend ihrer Funktionen im Hamburger Zentrensystem dauerhaft zu erhalten.

Im Plangebiet wird daher ein Gewerbegebiet nach der BauNVO 1990 ausgewiesen. Damit soll die Möglichkeit offen gehalten werden, auch weiterhin gewerblich-produzierende Betriebe ansiedeln zu können. Die bestehende Gewerbegebietsfestsetzung wird daher beibehalten, zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel wird begrenzt. Damit werden für den Bezirk Eimsbüttel notwendige Gewerbeflächen gesichert und die oben beschriebenen Ziele zum Erhalt der Zentrenstruktur im Bezirk Eimsbüttel unterstützt.

## **2 Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen auf Grundlage von § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) und gestalterische Festsetzungen auf Grundlage des § 81 Abs. 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E4/12 vom 10. Dezember 2012 (Amtl. Anz. S.2438) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Februar 2013 (Amtl. Anz. S. 356), 17. Oktober 2014 (Amtl. Anz. S. 1954, 1955) und 22. April 2015 (Amtl. Anz. S. 853, 854) stattgefunden.

## **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 22.10.1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche dar.

Die Straße Holsteiner Chaussee, als östliche Grenze des Plangebietes, ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Bahnlinie der AKN ist als „Fernbahn, Schnellbahn“ dargestellt mit dem Haltepunkt „Hörgensweg“. Der AKN-Haltestelle „Hörgensweg“ ist eine Darstellung „P+R-Fläche zugeordnet.

Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Bauschutzbereich gemäß §§ 12 und 17 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1556) dargestellt (65-111 m).

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse (97 - 105 m) in nordöstliche Richtung.

Unmittelbar östlich der Holsteiner Chaussee beginnt ein Landschaftsschutzgebiet (Siedlung der sechziger Jahre).

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich das weitläufige geplante Wasserschutzgebiet Stellingen dar.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14.07.1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Die Straße Holsteiner Chaussee ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die westlich im Plangebiet verlaufende Bahnlinie der AKN ist als oberirdische Gleisanlage definiert.

Die westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete sind dem Milieu „Etagenwohnen“ zugeordnet, die südlich angrenzende Wohnbebauung entspricht dem Milieu „gartenbezogenes Wohnen“.

Das ganze Plangebiet ist ein „Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt“.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet als „Industrie-, Gewerbe- und Hafengebiet“ (14a) dar. Die Straße Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße (14e) dargestellt; die AKN-Trasse als Gleisanlage (14d).

### **3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel**

Bezüglich der Entwicklung des Einzelhandels geben die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (beschlossen am 23.01.2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau) zentrale Zielsetzungen vor:

- Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln,
- Einzelhandelsangebot und Nutzungsmischung der Zentren stärken,
- Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern,
- Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk sichern.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den Bebauungsplan Eidelstedt 12 vom 26.03.1968 (HmbGVBl. S. 65). Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1962.

Für die Flurstücke 6460 (teilweise) und 6959 gilt der Baustufenplan Eidelstedt vom 14.01.1955 in der Fassung der 1. Änderung vom 31.05.1960.

Danach ist das Gebiet westlich der Holsteiner Chaussee als Gewerbegebiet mit III Geschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 ausgewiesen.

Die Holsteiner Chaussee ist entsprechend ihrem heutigen Bestand als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Westen des Plangebiets ist der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gleiskörper der AKN-Strecke Eidelstedt-Quickborn als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich dargestellt. Die im südlichen Planbereich zwischen Bahnanlage und Gewerbegebiet als Nebenstraße dargestellte Verkehrsfläche ist durch Verfügung vom 28.01.1975 dem Bestand der Konrad-Hagen-Straße entsprechend entwidmet worden. In Verlängerung dieser Nebenstraße verläuft am Rande des Gewerbegebietes in Nord-Südrichtung ein Leitungsrecht, das die Bahnflächen auf dem Flurstück 4522 quert.

Zielsetzung des Bebauungsplans Eidelstedt 12 war es laut Begründung, südlich des Hörgensweg größere Gewerbebetriebe unterzubringen (ein Verbrauchermarkt wird als Bestand aufgeführt), die auf Grund der Lagegunst einen überörtlichen Einzugsbereich haben. Ein Ausschluss von Einzelhandel ist nicht erfolgt.

Die beiden südlichen Flurstücke des Plangebietes werden im Baustufenplan Eidelstedt als „Außengebiet Verkehrsfläche“ ausgewiesen.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Bereich des Grundstücks Holsteiner Chaussee ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Denkmal gelegen. Dabei handelt es sich um einen dänischen Meilenstein an der historischen Verkehrsrouten zwischen Altona und Kiel.

### 3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten sind für das Plangebiet die folgenden 11 Einträge verzeichnet:

Lage	Bez. nach BBodSchG	Nr.	Spezifizierung
Hörgensweg 5, nordöstlicher Teil des Flurstück 3531	Altlast	6042-112/00	Tankstelle
Hörgensweg 5, nordöstlicher Teil des Flurstücks 3531	Grundwasserschaden (GW-Schaden)	6040-G002	--
Hörgensweg, Flurstücks 6459 (80%), Flurstück 3531 (20%)	altlastverdächtige Fläche	5842-022/00	Wilde Ablagerung
Nebenbahnstraße 81	Fläche	5842-130/00	Tankstelle
Hörgensweg 1-5, Flurstück 3531 und 6459	Fläche	5842-135/00	--
Holsteiner Chaussee 55	Fläche	6042-116/00	Tankstelle
Holsteiner Chaussee 55	Fläche	6042-001/00	GVA
Holsteiner Chaussee 49	Fläche	5842-043/00	Metallverarbeitung
Konrad-Hager-Straße	Fläche	5842-029/00	Schlacke
Baumacker	GW-Schaden	5842-G002	GW-Bauschutt
Lentföhrdener Weg 21	GW-Schaden	5842-G001	GW-organische Grundstoffe

Als „Flächen“ werden Grundstücke geführt, die vollständig dekontaminiert sind, deren Altlastverdacht sich nicht bestätigt hat oder für die bei derzeit geltendem Planrecht kein Handlungsbedarf besteht. Eine Kennzeichnung im Rahmen des B-Plans ist nicht erforderlich.

Bei der aufgeführten altlastenverdächtigen Fläche und der Altlast handelt es sich um Teilbereiche der o.g. Flächen, die sich teilweise überlagern. Eine zeichnerische Darstellung erfolgt in Anlage 1 zu dieser Begründung.

### 3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Änderungsbereich Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg gibt. Vor Eingriff in den Baugrund und bei Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### 3.2.5 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 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, 369).

### 3.2.6 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

Die Bauschutzbereiche für Flughafen und Landeplätze beruhen auf Festsetzungen nach den §§ 12, 17 LuftVG und dienen der Wahrung flugsicherheitslicher Belange. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des LuftVG.

Bauwerke, die die untere Begrenzung der Bauschutzbereiche überschreiten, bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Diese Höhenbegrenzung liegt für das Plangebiet zwischen 56 m und 111 m über NN.

### **3.2.7 Richtfunktrassen**

Richtfunktrassen dienen einer gut funktionierenden Telekommunikation mittels nichtleitergebundenen Übertragungswegen. Nach dem Entschluss der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.06.1972 sollen Richtfunkverbindungen in der Regional- und Landesplanung berücksichtigt werden. Dementsprechend werden die nichtleitergebundenen Übertragungswege analog den leitergebundenen Übertragungswegen durch Raumordnungsverfahren festgelegt.

Die eingetragenen Höhenzahlen (m über NHN) geben die zulässige Bauhöhe unterhalb der Richtfunktrasse an. Diese liegen für Teile des Plangebietes zwischen 97 und 105 m über NHN.

### **3.2.8 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Eidelstedt/ Stellingen. Das Wasserschutzgebiet ist bisher noch nicht festgestellt.

Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten erfolgt auf Grund von § 19 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert 31. August 2015 (BGBl. I S.1474, 1520) i. V. m. § 27 Hamburgisches Wassergesetz in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519).

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel**

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel stellt das Plangebiet mit den nördlich angrenzenden Grundstücken als Sonderstandort „Holsteiner Chaussee/Hörgensweg“ dar. Die Empfehlung ist, den Standort zukünftig für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment weiter zu entwickeln. Der bestehende Nahversorgungsanteil (Lebensmittel) wird vor dem Hintergrund der benachbarten Wohnbebauung als bestandswürdig eingestuft. Er sollte darüber hinaus jedoch nicht weiter ausgebaut werden. Als Entwicklungsperspektive für das Hauptsortiment wird ein Ausbau der nicht zentrenrelevanten Sortimente gesehen. Im gleichen Zuge sollen die zentrenrelevanten Sortimente langfristig zurück gefahren werden.

### **3.3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel**

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel betrachtet den Standort Holsteiner Chaussee und Hörgensweg in einer weitläufigeren Perspektive und ordnet dem Standort auch die Flächen südlich und nördlich der Bundesautobahn A 23, ergänzt um einige Streuflächen im Umfeld, zu. Den Planbereich stellt es auf Seite 50 folgendermaßen dar:

*„Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe am Hörgensweg sind dem Grundsatz nach nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig. Daher handelt es sich bei einem Großteil der im Gebiet vorhandenen Nutzer nicht um gewerbegebietstypische Betriebe. Es muss daher im planungsrechtlichen Sinn von einer intensiven Überformung gesprochen werden.“*

Als wesentliches Ziel für die gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet an der Holsteiner Chaussee wird formuliert, dass eine Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgen soll. Dieses bezieht sich auch auf die im weiteren Umfeld gelegenen Betriebe. Für das Plangebiet selbst wird eine langfristige Rückbildung der zentrenrelevanten Sortimente zugunsten der Entwicklung der im Wettbewerbsumfeld liegenden zentralen Versorgungsbereiche angeregt.

Das Entwicklungskonzept stellt fest, dass durch die Anpassung der Gewerbegebiete an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Regelung der spezifischen planungsrechtlichen Zulässigkeit ein erheblicher Beitrag zur Sicherung von gewerblich genutzten Flächen geleistet werden kann.

### 3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Es liegen folgende Untersuchungen und Gutachten vor:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Eidelstedt 73“ in Hamburg (24.09.2014),

Verkehrstechnische Stellungnahme für die Hornbach Baumarkt AG (02.08.2007),

Expertise Eidelstedt – Verkehrsentwicklung auf der Holsteiner Chaussee zwischen BAB-Dreieck HH-Nordwest und Elbgaustraße / Kieler Straße insbesondere unter Berücksichtigung der Ansiedlung von Möbel Höffner (05.10.2007).

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den alten Ortskern von Eidelstedt an. Bis in die fünfziger Jahre war das Gebiet noch unbebautes Ackerland. Es bestand hier lediglich der Bahnhof Eidelstedt-Ost an der AKN-Bahnlinie.

Der Gewerbestandort an der Holsteiner Chaussee und am Hörgensweg hat sich schrittweise seit den späten sechziger Jahren entwickelt. In den sechziger Jahren wurden auch die westlich, südlich und östlich benachbarten Wohnquartiere fertiggestellt.

Im Wesentlichen teilt sich der Planbereich in drei Teilbereiche auf.

Der heutige Lebensmittelmarkt in der nördlichen Hälfte des Plangebietes ist als Großhandelsmarkt für Lebensmittel Mitte der sechziger Jahre entwickelt worden. Dieses Konzept konnte sich jedoch nicht durchsetzen, so dass schon bald nach Eröffnung des Marktes auch ein Verkauf an Endverbraucher zugelassen wurde. Schrittweise ist der Lebensmittelmarkt umgebaut worden und mit anderen Einzelhandelsnutzungen ergänzt worden. Heute befinden sich im nördlichen Plangebiet: ein Lebensmittelmarkt, ein Spielzeugfachgeschäft und ergänzende Einzelhandelsnutzungen wie Blumenladen, Zeitschriften und Schreibwaren, Backshop. Der südliche Gebäudeteil steht leer. Hier befand sich bis Ende 2014 ein Polstermarkt. Auf dem Grundstück befinden sich weitläufige Stellplatzanlagen.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird von einem Baumarkt mit Gartencenter und Baustofffachmarkt (Drive-in) belegt. Auch hier gibt es entsprechende Stellplätze.

An der Holsteiner Chaussee befindet sich eine Tankstelle mit Waschhalle und integriertem Tankstellenshop.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich an der Holsteiner Chaussee ein Dänischer Meilenstein als eingetragenes Denkmal.

Südwestlich schließt ein Bereich für die Abwasserversorgung an. Dabei handelt es sich um ein offenes Regenrückhaltebecken. Hier sollen gemäß Biotopkartierung der BSU (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, seit 2015: BUE / Behörde für Umwelt und Energie) Ausgleichsmaßnahmen stattfinden für den Eingriff AU-106 (Zweigleisiger Ausbau der AKN-Linie A1).

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet die AKN-Trasse mit dem Haltepunkt „Hörgensweg“. Die Andienung des Haltepunkts erfolgt momentan im 20-Minuten-Rhythmus, in den Kernzeiten im 10-Minuten-Takt. Durch den zweigleisigen Ausbau der Strecke und die geplante verbesserte Integration in das Hamburger S- und U-Bahnnetz könnte der Standort Hörgensweg mittelfristig eine bessere Attraktivität erlangen. Zurzeit muss in Fahrtrichtung Innenstadt an der S-Bahnhaltestelle Eidelstedt umgestiegen werden.

Nördlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls gewerbliche Bauflächen, die bis an die Autobahn A 23 angrenzen und sich weiter nach Norden fortsetzen. In diesen Gewerbegebieten ist bereits ein Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage zwischen 16 und 20 Metern über Normalhöhennull. Im Nordwesten an der AKN Haltestelle Hörgensweg befindet sich der niedrigste Punkt. Das Gelände steigt dann zur Wohnbebauung am Wullenweberstieg an. Prägend für das Gebiet ist der Höhenunterschied zwischen der Holsteiner Chaussee, die durchgängig auf einer Höhenlage von knapp unter 20 Metern verläuft und den westlich gelegenen Flächen des Baumarktes, des Polstermarktes

und des Lebensmittelmarktes, die 2 bis 3 Meter unterhalb des Straßenniveaus liegen. Dadurch wirken weite Teile des Plangebietes von der Straße abgekoppelt.

Die Holsteiner Chaussee ist als Magistrale eine wichtige Einfahrtsstraße aus dem nordwestlichen Umland. Sie führt über den Eidelstedter Platz bis in das Kerngebiet.

Gleichzeitig erschließt sie das Plangebiet im südöstlichen Bereich direkt. Im Nordwesten erfolgt die Anbindung über den Hörgensweg. Die Holsteiner Chaussee bindet den Standort als wichtige Nord-Süd-Erschließung über den Stadtteil hinaus an und trägt so zur Attraktivität des Standorts für eine Einzelhandelsnutzung maßgeblich bei. Durch das hohe Verkehrsaufkommen bringt die Holsteiner Chaussee eine Lärm- und Schadstoffbelastung für das Plangebiet und die umgebenden Wohnquartiere. Die Ausgestaltung als Chaussee mit dem beidseitigen Baumbestand prägt den Stadtraum und mindert subjektiv die Belastungen, die vom Straßenverkehr ausgehen etwas.

Eine gute überregionale Anbindung erfolgt auch durch die unmittelbar nördlich verlaufende Autobahn A 23.

Im Umfeld des Plangebietes sind in den sechziger Jahren östlich, südlich und westlich heterogen strukturierte Wohnquartiere entstanden. Diese bestehen aus Geschosswohnungsbauten in Zeilen- und Punkthausform. Die Gebäudehöhen liegen zwischen zwei und zehn Geschossen. Zwischen den Gebäuden liegen großzügige Freiflächen, die im Laufe der letzten 50 Jahre einen entsprechend dichten Strauch- und Baumbestand entwickelt haben. Damit entspricht das Umfeld des Plangebietes dem städtebaulichen Leitbildern der aufgelockerten und durchgrünten Stadt aus der Nachkriegszeit.

Für Wohnquartiere in der unmittelbaren Nachbarschaft stellt der Standort Hörgensweg eine gute Möglichkeit zur Nahversorgung dar.

Im Plangebiet befinden sich zur Stromversorgung eine Netzstation und zwei Kundenstationen jeweils auf privaten Grundstücken. Im Straßenraum der Holsteiner Chaussee, des Hörgensweg und der Konrad-Hager-Straße sowie auf den privaten Grundstücken sind Erdkabel vorhanden, die der Stromversorgung dienen.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die Fachuntersuchungen sind in Kapitel 3.3. aufgeführt, weitere Datengrundlagen des Umweltberichts sind bei der jeweiligen Schutzgut-Betrachtung aufgeführt.

#### Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Zulässigkeit von Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. §§ 3b bis 3f des Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1490), und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

#### Erfordernis einer Umweltprüfung

Im Rahmen dieser Planung werden 8,95 ha Gewebeflächen festgesetzt. Bei einer GRZ von 0,6 werden durch den Plan bauliche Anlagen im Umfang von rund 54.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Es ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

#### **4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung**

Mit der Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens soll die Entwicklung des Gebietes südlich des Hörgensweg gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sichergestellt werden. Der Standort soll gemäß den Vorgaben des Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzeptes für den Bezirk Eimsbüttel als Sonderstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel entwickelt werden. Zur Sicherung der Nahversorgung soll der Lebensmitteleinzelhandel bestätigt werden. Gleichzeitig soll eine weitere Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente eingeschränkt werden, um den Funkti-

onserhalt des Bezirksentlastungszentrums am Eidelstedter Platz (B2-Zentrum gemäß Flächennutzungsplan) zu gewährleisten.

Die Planung ist bezüglich der städtebaulichen Situation bestandsorientiert. Umweltrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

#### **4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)**

##### Nullvariante: Gewerbegebiet mit Beibehaltung der BauNVO 1962

Bei einer Beibehaltung der momentanen planungsrechtlichen Situation sind gemäß der BauNVO 1962 auch großflächige Zentren- und Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich in Gewerbegebiet am Hörgensweg zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungsformen (Einkaufszentren und Verbrauchermärkte) in Gewerbegebieten erfolgte erst durch die BauNVO 1968.

Damit ist eine Ausweitung und Konzentrierung von weiteren großflächigen Einzelhandelsnutzungen nicht ausgeschlossen. Eine weitere Entwicklung des Standortes mit großflächigen, Zentren- und Nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen widerspricht jedoch dem im Flächennutzungsplan verankerten Zentrenkonzept des Flächennutzungsplanes der Freien und Hansestadt Hamburg.

##### Alternativen

Andere Alternativen ergeben sich für den Standort zurzeit nicht. Die gewerbliche Nutzung hat sich über die letzten 50 Jahre am Standort etabliert und fügt sich aufgrund der verkehrlichen Anbindung gut in den städtebaulichen Kontext ein. Auch die vorhandenen Nahversorgungsfunktionen sind für das bestehende Umfeld in dem gegebenen Umfang sinnvoll und ausreichend. Weiterhin werden gewerblich nutzbare Flächen in Hamburg benötigt.

#### **4.1.3 Standort und Untersuchungsraum**

Allgemeine Angaben zum Standort sind in Ziffer 3 dargelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die Betrachtung mit einbezogen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der aktuelle Ist-Zustand der Flächen herangezogen. Beurteilungsgrundlagen der Eingriffsregelung sind hingegen der plan- bzw. baurechtlich zulässige Entwicklungszustand auf Basis des Bebauungsplans Eidelstedt 12.

#### **4.1.4 Fachgutachten**

##### 4.1.4.1 Schalltechnisches Gutachten

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Eidelstedt 73“ in Hamburg (24.09.2014)

##### 4.1.4.2 Verkehrstechnische Untersuchung

Verkehrstechnische Stellungnahme für die Hornbach Baumarkt AG (02.08.2007)

Verkehrsentwicklung auf der Holsteiner Chaussee zwischen BAB-Dreieck HH-Nordwest und Elbgaustraße / Kieler Straße insbesondere unter der Berücksichtigung der Ansiedlung von Möbel Höffner (05.10.2007)

##### 4.1.4.3 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Eingriffs-/Ausgleichsbewertung zum Neubau eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes in Hamburg Eidelstedt (21.10.2007)

#### **4.1.5 Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben - Beschreibung von technischen Verfahren**

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

### 4.2.1 Schutzgut Luft

#### 4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

##### Luftbelastung

Die Hintergrundbelastung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch den Straßenverkehr auf der unmittelbar östlich angrenzenden Hauptverkehrsachse Holsteiner Chaussee gegeben. Bedingt trägt auch die nördlich gelegene Autobahn zur Luftbelastung bei. Emittierende Betriebe sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich südwestlich der AKN-Bahnlinie ein emittierender Betrieb (Klischee-Herstellung).

Es ist von einer Hintergrundbelastung durch Schadstoffe wie Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub>/ PM<sub>2,5</sub>) und Benzol auszugehen. Die Hintergrundbelastung ist in dem Luftschadstoffgutachten (2007) zum Bebauungsplan Eidelstedt 68 (Möbel Höffner) dargestellt. Die Untersuchung hat den Planfall für das Jahr 2015 berechnet. Die Situation lässt sich grundsätzlich auf den Planfall für den Bebauungsplan Eidelstedt 73 übertragen. Demnach stellt sich die Hintergrundbelastung als unkritisch dar.

Da die Hauptwindrichtung in Hamburg durch west- bis südwestliche Richtungen geprägt ist, liegt das Plangebiet auf der windzugewandten Seite der Holsteiner Chaussee. Die zugeführte Luft stammt aus einem eher ländlich geprägten Bereich und wird dem Plangebiet über einen aufgelockerten vorstädtisch geprägten Stadtraum zugeführt. Somit ist die Luft wenig vorbelastet.

Die Untersuchungen zum Bebauungsplan Eidelstedt 68, die auch Bereiche südlich der A23 mit einbeziehen, haben gezeigt, dass sich außergewöhnliche Belastungen ausschließlich im Bereich der Straßen und Autobahnen konzentrieren. Die vom Kraftfahrzeugverkehr ausgehenden Schadstoffbelastungen für die Holsteiner Chaussee werden hauptsächlich für den eng gefassten Straßenraum nachgewiesen.

Für den Bereich der Holsteiner Chaussee südlich der A 23 hat das Gutachten für den Straßenraum folgende Werte berechnet:

- NO<sub>2</sub>-Immissionen (µg/m<sup>3</sup>) in 1,4 m über Grund: 40 – 22µg (Grenzwert 40 µg/m<sup>3</sup>)
- PM<sub>10</sub>- Immissionen (µg/m<sup>3</sup>) in 1,4 m über Grund: 30 – 22µg (Grenzwert 40 µg/m<sup>3</sup>)
- PM<sub>2,5</sub>- Immissionen (µg/m<sup>3</sup>) in 1,4 m über Grund: 20 – 17µg (Grenzwert 25 µg/m<sup>3</sup>)
- Benzol-Immissionen (µg/m<sup>3</sup>) in 1,4 m über Grund: 1,1 - 1,4µg (Grenzwert 5 µg/m<sup>3</sup>)

Bezeichnend ist, dass die Belastungen im Wesentlichen im direkten Straßenbereich stattfinden. Unmittelbar westlich und östlich des Straßenraums der Holsteiner Chaussee nehmen die Belastungen deutlich ab. Die im Plangebiet anliegenden Werte liegen für alle drei Parameter (Feinstaub, Stickoxide und Benzol) damit unter den Grenzwerten.

##### Lärmbelastung

Eine Hintergrundbelastung für das Plangebiet und dessen Umfeld ist ebenfalls durch den Straßenverkehr auf der unmittelbar östlich angrenzenden Hauptverkehrsachse Holsteiner Chaussee gegeben. Bedingt findet auch eine Belastung durch die nördlich gelegene Autobahn statt.

Aus dem Plangebiet heraus wirkt der Kunden- und Lieferverkehr untergeordnet auf das Umfeld ein. Bezüglich der Lärmbelastung sind drei Aspekte zu betrachten:

- Die Auswirkungen des Betriebslärms (inklusive des Liefer- und Kundenverkehrs) auf die westlich, südlich und östlich gelegenen Wohnquartiere,
- die Einwirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet,
- die Einwirkungen des AKN-Schienenverkehrs auf das Plangebiet.

Die oben genannten Schallemissionen sind durch eine Schalltechnische Untersuchung betrachtet worden.

Das Plangebiet grenzt an der westlichen, südlichen und östlichen Seite an Wohnquartiere. Die beiden Wohngebiete im Westen und Osten sind durch das geltende Planrecht als reines Wohngebiet festgesetzt. Das südlich angrenzende Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet. Nordöstlich angrenzend ist an der Holsteiner Chaussee eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung

„Altenheim“ festgesetzt. Das dort entstandene Altenheim ist geprägt durch seniorengerechte Wohnungen, die durch Service- und Pflegeangebote ergänzt werden können. Die Nutzung entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes.

Durch das Planrecht wird bereits eine Gemengelage vorgegeben, da hier ein Gewerbegebiet unmittelbar neben allgemeine bzw. reine Wohngebiete geplant wurde. Es wird daher für die reinen Wohngebiete ein Schutzanspruch für allgemeine Wohngebiete angenommen. Die städtebauliche Situation hat sich aus dem Planrecht seit den sechziger Jahren heraus entwickelt.

Die schalltechnische Untersuchung stellt dar, dass durch Betriebslärm aus dem Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung verursacht werden, wenn für den Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) ein Lärmkontingent von 57 dB (A)/m<sup>2</sup> für das gesamte Plangebiet festgesetzt wird. Für den Nachtzeitraum muss im nördlichen Gewerbegebiet (GE 1) eine Deckelung auf 45 dB (A)/m<sup>2</sup> und im südlichen Gewerbegebiet (GE 2) auf 42 dB (A)/m<sup>2</sup> erfolgen. Damit ist sichergestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind.

Im Kreuzungsbereich Hörgensweg / Holsteiner Chaussee sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung in einem kleinen Bereich Lärmeinwirkungen bis zu 69 dB(A) zu erwarten.

Die Wohngebäude östlich der Holsteiner Chaussee sind in der gegenwärtigen Situation bereits einer hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ausgesetzt. Durch den Bebauungsplan Eidelstedt 73 werden im Straßenraum der Holsteiner Chaussee keine maßgeblich höheren Verkehre zugelassen. Das Plangebiet ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausgelastet. Durch den Bebauungsplan werden keine Maßnahmen bezüglich des Verkehrslärms erforderlich.

#### Geruch

Geruchsbelastungen gibt es innerhalb des Plangebietes nicht. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe möglich, die potentiell auch Gerüche emittieren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird sichergestellt, dass keine Betriebe genehmigt werden, die durch mögliche Geruchsemissionen eine Gefährdung oder erhebliche Belästigung auf das bestehende Wohnumfeld bewirken.

#### Licht

Lichtimmissionen wirken auf das Plangebiet durch den Autoverkehr auf der Holsteiner Chaussee ein. Bedingt durch die störungsunempfindlichen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes entstehen hierdurch keine negativen Auswirkungen.

Lichtemissionen wirken aus dem Plangebiet durch den Autoverkehr, Lieferverkehr und Werbeanlagen auf der Stellplatzanlage und der Tankstelle auf das benachbarte Umfeld ein.

#### 4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

##### Luftbelastung

Durch den Bebauungsplan werden keine erweiterten Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem bestehenden Planrecht bezüglich der Baumasse oder Gebäudehöhe ermöglicht. Das Plangebiet ist in seiner heutigen Form bereits baulich ausgenutzt, so dass zusätzliche Verkehre - als Hauptverursacher von Luftbelastungen - nicht zu erwarten sind. Gegebenen falls könnte bei einer Wiederaufnahme von produzierendem Gewerbe im Planbereich der Anteil an Schwerlastverkehr zunehmen. Dafür würde dann der Anteil an Personenkraftwagen überproportional abnehmen. In der Gesamtbetrachtung würde sich keine Veränderung der Belastungssituation ergeben.

Der Bebauungsplan schreibt die Nutzung des Plangebietes auf dem derzeitigen Niveau fest, so dass keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Durch die Planung entstehen keine Umweltauswirkungen für das Plangebiet oder dessen Umfeld.

##### Lärmbelastung

Der Bebauungsplan schreibt die Nutzung des Plangebietes auf dem derzeitigen Niveau fest, so dass keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Durch die Planung entstehen keine Umweltauswirkungen für das Plangebiet oder dessen Umfeld.

## Licht

Der Bebauungsplan schreibt die Nutzung des Plangebietes auf dem derzeitigen Niveau fest, so dass keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Durch die Planung entstehen keine Umweltauswirkungen für das Plangebiet oder dessen Umfeld.

### 4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### Luftbelastung

Die Ursachen der Luftbelastungen für das Plangebietes sind im Wesentlichen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Holsteiner Chaussee begründet. Innerhalb des Plangebietes entstehen untergeordnete Emissionen durch den Liefer- und Parkverkehr sowie gegebenenfalls Abgase aus Heizanlagen. Diese tragen lediglich zu einem geringen Teil der Gesamtbelastungssituation bei.

Auf die Kraftfahrzeugverkehre auf der Holsteiner Chaussee kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen, so dass die Luftbelastungssituation diesbezüglich auf dem bestehenden Niveau bleiben wird. Entlastungen könnte hier nur ein großräumig orientiertes Verkehrskonzept bringen.

Die vorliegenden Gutachten zur Verkehrssituation stellen dar, dass es durch die jüngsten Bauvorhaben - Möbel Höffner und Hornbach-Baumarkt - zu keiner nennenswerten Zusatzbelastung auf der Holsteiner Chaussee zwischen Eidelstedter Platz und Autobahnanschlussstelle kommen werde. Diese Annahme hat sich durch Verkehrszählungen bestätigt. Der Kraftfahrzeugverkehr auf der Holsteiner Chaussee liegt in den letzten Jahren bei rund 25.000 Fahrzeugen mit einem Schwerlastverkehranteil von 5%. Somit ist hier auch mit keiner Mehrbelastung zu rechnen.

Gemindert werden kann die Luftbelastung durch die im Plangebiet, insbesondere entlang der Holsteiner Chaussee, bestehenden Bäume. Diese können Luftschadstoffe bedingt aus der Luft binden und so zu einer Verbesserung beitragen. Der Erhalt der Straßenbäume wird durch die Hamburgische Baumschutzverordnung gesichert. Zudem sind auch auf den im Plangebiet vorhandenen Stellplätzen Bäume angepflanzt. Deren Anpflanzung und dauerhafter Erhalt wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Ergänzend werden Gründächer festgesetzt. Diese können ebenfalls Luftschadstoffe binden.

Da die Luftbelastungssituation nicht im schädlichen Bereich liegt, sind keine Festsetzungen notwendig, um eine für Arbeitsstätten ausreichende Luftqualität sicher zu stellen.

Der Bebauungsplan kann auf die Situation der Luftbelastung nur bedingt Einfluss nehmen, da die verursachenden Kraftfahrzeugverkehre in Form von Zielverkehren zum Plangebiet nur einen untergeordneten Teil der Belastung ausmachen.

Mit den Festsetzungen zum Baumerhalt und der erstmaligen Regelung zu Dachbegrünung können die Luftbelastungen im Gebiet teilweise gemindert werden. Durch die begrünten Dächer und die Bäume im Plangebiet können Luftschadstoffe gebunden werden.

Da die Situation der Luftbelastung keine gesundheitsgefährdenden Ausmaße hat, sind Regelungen zur Sicherstellung von gesunden Arbeitsverhältnissen nicht notwendig.

#### Lärmbelastung

Auch die wesentlichen Anteile der Lärmbelastung im Plangebiet und dessen Umfeld werden nicht durch die Zielverkehre zum Plangebiet hin verursacht.

Um die untergeordneten Auswirkungen der im Plangebiet selbst durch Park- und Lieferverkehr verursachten Störungen auf das Umfeld zu mindern, sind im Gebiet Lärmschutzwände errichtet worden.

Damit die Schallemissionen aus dem Plangebiet auf die umgebende Wohnbebauung auf ein verträgliches Maß reduziert werden, gibt die schalltechnische Untersuchung eine Lärmkontingentierung für das Plangebiet vor. Für den Tagzeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) sind Schallemissionen aus dem Plangebiet auf 57 dB (A)/m<sup>2</sup> gedeckelt. Für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) wird ein Lärmkontingent von 45 dB (A)/m<sup>2</sup> für das nördliche Gewerbegebiet (GE 1) und von 42 dB (A)/m<sup>2</sup> für das südliche Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass für die Wohnnutzung keine störenden Auswirkungen durch den Schall aus dem Plangebiet entstehen.

Im Kreuzungsbereich Hörgensweg / Holsteiner Chaussee sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung in einem kleinen Bereich Lärmeinwirkungen bis zu 69 dB(A) zu erwarten. Die Lärmeinwirkung greift in diesem Bereich bis zu 20 m auf das Grundstück ein. Um in diesem Bereich gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan eine Lärmschutzklausel für Aufenthalts- und Ruheräume festgesetzt. In den übrigen Bereichen ist durch die Festsetzung der Baugrenze gewährleistet, dass keine Lärmpegel von über 69 dB(A) auf Gebäude einwirken. Dieses gilt auch für die westliche Seite des Plangebietes, die dem Schall der AKN-Bahnstrecke ausgesetzt ist. Die Schutzwürdigkeit der Innenräume hängt von der tatsächlichen Nutzung ab. So sind für Büroarbeiten Innenraumpegel von 55 dB(A) anzustreben, wohingegen für industrielle Arbeitsstätten auch Pegel bis zu 80 dB(A) möglich sind.

#### Licht

Die wesentlichen Belastungen durch Lichtimmissionen gehen nicht von Nutzungen des Plangebietes aus, sondern durch die Verkehre auf der Holsteiner Chaussee.

Die Lichtemissionen aus dem Plangebiet auf das Umfeld heraus sind durch die gegenüber dem Umfeld tiefer gelegene Situation weiter Teile des Plangebietes begrenzt.

Lediglich die Tankstelle wird auch in den Nachtstunden betrieben. Bezogen auf den Gesamtverkehr auf der Holsteiner Chaussee sind die hiervon ausgehenden Störungen deutlich untergeordnet.

### **4.2.2 Schutzgut Klima**

#### 4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind die gewerblichen Bauflächen in der Karte 1.11 Klimafunktionen aus dem Gutachten zum Landschaftsprogramm Hamburg (Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg) durch die Blockbebauung als Siedlungsraum mit einer weniger günstigen Bioklimatischen Situation dargestellt. In der südlichen Gehölzfläche und dem südwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken entsteht ein Kaltluftvolumenstrom in Grün- und Vegetationsflächen von 25%.

In der Karte 1.12 ist der Planbereich als Siedlungsraum mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung eingestuft. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt von Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung von Blockinnenhöfen können helfen, die Situation zu verbessern. Nach Möglichkeit sollte eine Verbesserung im Bestand z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen.

In der Karte 1.13 Handlungsschwerpunkte Siedlungsflächen werden der südliche Gehölzbestand und das offene Regenrückhaltebecken als Grünflächen mit hoher bis sehr hoher stadtklimatischer Bedeutung dargestellt

#### Klimatope

Das Plangebiet wird im Teilplan „Naturhaushalt – Klima/Luft“ zum Landschaftsprogramm eingestuft als Klimatop Nr. 3 „durchgrünte Gewerbe- und Industrieflächen“. Dieser Pflegebereich ist gekennzeichnet durch mäßige Belastung und eingeschränkte bioklimatische und lufthygienische Entlastungsfunktion. Hier findet eine mäßige Beeinflussung der Klimaelemente mit punktuell starker Beeinträchtigung (z.B. Störung lokaler Windsysteme) durch baulich urbane Elemente und Flächen statt.

#### 4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die Situation im Plangebiet im derzeitigen Stand festgeschrieben. Es ergeben sich durch die daher keine Umweltauswirkungen.

#### 4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet werden der Gehölzstreifen am südlichen Rande des Plangebietes und das Gehölz auf der westlichen Seite durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Der bestehende Baumbestand entlang der Holsteiner Chaussee ist durch die Hamburgische Baumschutzverordnung geschützt. Auf den Stellplätzen werden anzupflanzende Bäume festge-

setzt. Durch die Bäume in Plangebiet können Luftschadstoffe gebunden werden und die Verdunstung wird gefördert.

Darüber hinaus werden erstmals Dachbegrünungen für das Plangebiet festgesetzt, durch die Luftschadstoffe gebunden werden. Weiterhin trägt die Dachbegrünung dazu bei, dass sich die Dachflächen im Sommer nicht so stark aufheizen. Wärmeinseln in der Stadt werden dadurch reduziert.

Die festgesetzten Maßnahmen können in der Summe durch Verschattung und Verdunstung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leisten.

### **4.2.3 Schutzgut Wasser**

#### **4.2.3.1 Bestandsbeschreibung**

##### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht. In dem am südwestlichen Rand des Plangebiets gelegenen offenen Regenrückhaltebecken steht nur temporär Wasser an.

##### Grundwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß Landschaftsprogramm (Teilplan Naturhaushalt - Oberflächennahes Wasser / Stauwasser) um Grundwasser beeinflusste bzw. Grundwasser nahe Flächen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Eidelstedt/Stellingen. Eine Grundwasserneubildung ergibt sich wegen der umfänglichen Versiegelung des Plangebietes nicht.

Gemäß den Hinweisen aus dem Altlastenkataster (Darstellung in Kapitel 4.2.4) bestehen im Plangebiet drei Grundwasserschäden, von denen einer kurzfristig saniert werden soll.

#### **4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Durch den Bebauungsplan wird die Situation im Plangebiet im derzeitigen Stand festgeschrieben. Es ergeben sich durch die Planung daher keine Umweltauswirkungen. Das Plangebiet ist gegenwärtig bis zu 80% versiegelt. Ein möglicher Schadstoffeintrag über den Boden in das Grundwasser findet nicht statt.

#### **4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen**

Besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers im Plangebiet werden nicht festgesetzt.

### **4.2.4 Schutzgut Boden**

#### **4.2.4.1 Bestandsbeschreibung**

##### Bodenrelief

Die Geländeoberfläche im Plangebiet wird prägend gekennzeichnet durch einen Höhenversprung von der Holsteiner Chaussee hin abfallend zu dem Gewerbegebiet. Die Holsteiner Chaussee verläuft auf einem Niveau von rund 19 Metern. Die westlich angrenzenden Gewerbeflächen liegen in weiten Teilen bei 17 Metern. Der Übergang erfolgt im Bereich des Grundstücks Hörgensweg 5 durch eine steile Böschung. Im Bereich der Tankstelle und des Baumarkts (Holsteiner Chaussee 46 und 55) sind die Übergänge fließend.

##### Bodenaufbau

Der Untergrund im Plangebiet ist sehr heterogen geprägt. Unter Auffüllungen, die vermutlich für die Nivellierung des Geländes aufgebracht wurden, befinden sich schwer wasserdurchlässige Bodenschichten aus Torfen und schluffigen Ablagerungen, z.T. Geschiebemergel/-lehm. Auf diesen bildet sich in Abhängigkeit von Niederschlägen ein Stauwasserhorizont aus. Es muss hier mit Flurabständen von ca. 1,40 m bis 2,30 m gerechnet werden. Mitunter kann der Flurabstand auch wesentlich geringer ausfallen, je nach Mächtigkeit der Auffüllungen und der Tiefe der wasserstauenden Lagen. Das eigentliche Grundwasser wird laut interpolierter Ganglinien ca. 4-5 m unter der Geländeoberkante angetroffen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich laut Baugrundübersichtskarte Torfvorkommen aus der Eemzeit. Die räumliche Ausdehnung dieser Böden ist nicht genau bekannt. Die Tragfähigkeit solcher Böden ist eingeschränkt. Überdies ist nicht auszuschließen, dass durch den Ab-

bau der organischen Anteile der Torfböden im Untergrund Kohlendioxid und Methan gebildet werden. Das Gasbildungspotential wird als sehr gering eingeschätzt.

Wenn im Zuge von Baugrunderkundungen oder Baumaßnahmen diese Art von Böden erbohrt wird, wird die Durchführung von Bodenluftuntersuchungen erforderlich. Das Untersuchungskonzept und die aus der Prüfung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse ggf. resultierenden Maßnahmen sind mit der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz, U25 abzustimmen.

## Bodenbelastungen und Altlasten

### **Hörgensweg 5**

Auf dem Grundstück Hörgensweg 5 befindet sich im Kreuzungsbereich Hörgensweg und Holsteiner Chaussee an dem Standort einer vormaligen Tankstelle eine Altlast (Altlast 6042-112/00)

Im nordöstlichen Teil des Flurstücks 3531 befand sich zwischen 1967 und 1989 auf einer Fläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> eine Tankstelle. Im Jahr 1989 wurde die Tankstelle abgebrochen. Zur Sanierung der Untergrundverunreinigungen wurde eine Bodenluftabsaugung durchgeführt sowie verunreinigtes Bodenmaterial ausgehoben und entsorgt.

Im Jahr 2006 wurden auf dem Grundstück orientierende Untersuchungen durchgeführt. Es wurden im Bereich der ehemaligen Tankstelle unterhalb der ausgebauten Tanks sowie der demontierten Zapfsäulen sanierungsrelevante Verunreinigungen der wasserungesättigten Bodenzone durch aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt, die erheblich oberhalb des 1989 behördlich festgelegten Sanierungszielwertes für den Boden lagen. Aromatische Kohlenwasserstoffe wurden auch im Grundwasser (Grundwasserschaden 6040-G002/00) festgestellt. Eine Schadstofffahne reicht bis jenseits der Holsteiner Chaussee. Aufgrund der nachgewiesenen Untergrundverunreinigungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe ist die Altlast im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen im Bereich der Altlast nur mit Zustimmung der Behörde für Umwelt und Energie (BUE), Altlasten Boden/Wasser (U22) genehmigungsfähig sind.

Auf dem Grundstück erstreckt sich im westlichen Teil des B-Plangebietes entlang der S-Bahntrasse auf einer Breite von ca. 40 m bzw. nach Norden hin maximal ca. 70 m eine weitere Altablagerung (altlastverdächtige Fläche 5842-022/00). Sie umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Zwischen 1966 und 1969 wurde hier ein Graben verfüllt und der Bereich in den 1970er Jahren flächig aufgehöhht.

Im Bereich der Altablagerung wurden überwiegend geringe Schadstoffgehalte im Auffüllungsmaterial angetroffen. Die relevanten Prüfwerte werden nicht überschritten. Hinweise auf Verunreinigungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen Schadstoffen oder einer relevanten Deponiegasbildung wurden nicht festgestellt. Der Bereich der Altablagerung ist von bepflanzten Grünstreifen abgesehen vollständig mit Asphalt versiegelt und wird als Parkplatz genutzt. Sowohl die derzeitige als auch die planrechtlich beabsichtigte Nutzung ist Gewerbegebiet. Eine Nutzungsänderung hin zu einer sensibleren Nutzung ist planmäßig nicht vorgesehen.

Aufgrund der geringmächtigen und ausschließlich mineralischen Ablagerung kann die Bildung von Deponiegas ausgeschlossen werden. Es bestehen daher weder für die gegenwärtige, noch für eine zukünftige Nutzung auf oder im Nahbereich der Altablagerung Gefahren durch Deponiegase.

Bezüglich der gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu beurteilenden Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser stellen die ermittelten Schadstoffe im Rahmen der Gefahrenabwehr und für die geplante Nutzung keine Gefahr dar. Bei Erdarbeiten ist aufgrund der im Bereich der Altablagerungen anstehenden Auffüllungen mit Mehrkosten für die Entsorgung zu rechnen.

Ausgehend von den nur geringfügig erhöhten Schadstoffgehalten in der Auffüllung ist eine Kennzeichnung der Altablagerung nicht erforderlich.

### **Nebenbahnstraße 81**

Der Standort Nebenbahnstraße 81 ist heute der nordwestliche Teil des Grundstücks Holsteiner Chaussee 49 (Baumarkt). Hier befand sich eine Eigenverbrauchstankstelle. Eine historische Erkundung aus dem Jahre 2004 erbrachte keine Hinweise auf boden- oder grundwassergefährdende Vorfälle. Der Standort wird daher im Altlastenhinweiskataster als Fläche geführt, für die kein weite-

rer Handlungsbedarf besteht. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Lokale Verunreinigungen mit Mineralöl, die im Zuge von Erdarbeiten zu Mehrkosten führen sind nicht auszuschließen.

### **Holsteiner Chaussee 55**

Die ca. 2.200 m<sup>2</sup> große Fläche (Flurstück 3391) stellt die seit 1964 existierende Tankstelle dar. 1992 wurde die Tankstelle baulich an die erhöhten Anforderungen zum Grundwasserschutz angepasst. Im Zuge der vollständigen Erneuerung auch der Entwässerungseinrichtung ergaben sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Für das Grundstück liegen insgesamt keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die der geplanten Nutzung als Gewerbe entgegenstehen. Eine Kennzeichnung der Fläche (Fläche 6042-116/00 - Tankstelle, 6042-001/00 – Auffüllung) im B-Plan ist nicht erforderlich.

Aufgrund des sehr langen Nutzungszeitraums als Tankstelle ist davon auszugehen, dass bei Bauarbeiten lokal durch Mineralöl verunreinigter Bodenaushub angetroffen wird, der zu Mehrkosten bei der Entsorgung führt.

### **Holsteiner Chaussee 49**

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup>. Die Aufnahme in das Altlastenhinweiskataster erfolgte, da das Grundstück seit ca. 1970 bis ca. 2003 durch einen metallverarbeitenden Betrieb mit angeschlossener Kfz-Werkstatt (mit Farbspritzraum und Farbenlager) genutzt wurde. In der westlichen Hälfte des Grundstücks befindet sich heute das Gebäude eines 2008 errichteten Baumarktes. Die östliche Hälfte dient als Parkplatzfläche für den Baumarkt.

Aufgrund der Vornutzung wurde die Fläche als Verdachtsfläche (Fläche 5842-043/00) betrachtet. Die in 2003 durchgeführte orientierende Schadstofferkundung und die im Vorfeld der Neubebauung durchgeführten Untergrunduntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen, die einen weiteren Handlungsbedarf nach BBodSchG erfordert hätten

Im westlichen Grundstücksbereich wurden schlackehaltige Auffüllungen angetroffen, die aufgrund ihres MKW- und PAK-Gehaltes den Zuordnungswert Z2 nach LAGA geringfügig überschreiten. In wieweit diese im Zuge der Bauarbeiten entsorgt wurden, ist nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist daher mit Mehrkosten für die Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials zu rechnen.

Für das Grundstück liegen insgesamt keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die der geplanten Nutzung als Gewerbe entgegenstehen. Eine Kennzeichnung der Fläche im B-Plan ist nicht erforderlich. Ein weiterer ca. 3.500 m<sup>2</sup> großer Bereich östlich des Lendförderer Wegs wurde 1981 aufgrund des Verdachts auf Aufhöhung als altlastverdächtige Fläche in das Altlastenhinweiskataster aufgenommen. Diese Fläche ist nun Teil des Grundstücks Holsteiner Chaussee 49 bzw. des Regenrückhaltebeckens an der Konrad-Hager-Straße. Ab 1936 wurde das Gelände als Umschlagplatz für Güter genutzt. Ab 1966 nahm die Nutzung als Umschlagplatz zu, bis 1969 wurden die Gebäude abgerissen und die Fläche als Bauplatz und zur Lagerung von Schuttgütern genutzt. 1993 wurde die Fläche asphaltiert und als Parkplatz genutzt. Heute ist sie hauptsächlich durch den Baumarkt überbaut.

Im Zuge einer in 2005 durchgeführten Schadstofferkundung wurden dort keine Schadstoffverunreinigungen festgestellt, die der planmäßig vorgesehenen Nutzung als Gewerbe entgegenstehen. Bei Erdarbeiten ist aufgrund der Auffüllung mit erhöhten Kosten für ergänzende Untersuchungen und die Entsorgung des Aushubs zu rechnen. Eine Kennzeichnung der Fläche (Fläche 5842-029/00 - Asche/Schlacken) ist nicht erforderlich.

### **5842-G002 - Grundwasserschaden Baumacker**

Ausgehend von der Altablagerung Baumacker/Pflugacker befindet sich westlich des B-Plangebietes ein ca. 11 ha umfassender Grundwasserschaden, der sich auf einer Breite von ca. 160 m maximal 30 m nach Osten in das B-Plangebiet erstreckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 9 m bis 11 m. Die Grundwasserfahne steht in der Überwachung aufgrund erhöhter Sulfat- und Schwermetallkonzentrationen. Während die Sulfate vermutlich geogenen Ursprungs sind, lassen sich die Schwermetalle als Austrag aus der Deponie zurückführen. Leitschadstoff ist Nickel mit Höchstkonzentrationen von bis zu 300 µg/l. In der Fahnen Spitze (Einzugsbereich B-Plan) ist mit Nickelkonzentrationen in Höhe der Prüfwerte (50 µg/l) zu rechnen.

Für die Nutzung der Grundstücke oberhalb der Grundwasserfahnen ergeben sich keine Einschränkungen. Eine Nutzung des Grundwassers ist nur nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde für Umwelt und Energie / U22 zulässig.

Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

#### **5842-G001 - Grundwasserschaden Lentföhrdener Weg 21**

Der Grundwasserschaden umfasst eine Fläche von insgesamt 20.000m<sup>2</sup>. Untersuchungen in den 1990er Jahren ergaben im Bereich des Grundstücks Lentföhrdener Weg 21 Verunreinigungen der Bodenluft und des Grundwassers mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW). Ab 2002 wurden Maßnahmen zur Sanierung des Grundwassers und der Bodenluft durchgeführt. Aufgrund sehr hoher Eisen- und Sulfatkonzentrationen musste die Sanierung des Grundwassers jedoch 2003 abgebrochen werden. Die Bodenluftsanierung wurde intensiviert und 2010 nach Erreichen der Sanierungszielwerte eingestellt.

Die im Abstrom des Grundstücks ausgebildete Schadstofffahne erstreckt sich im Bereich des Grundstücks Holsteiner Chaussee 49 etwa 115 m in östliche Richtung und umfasst eine Nord-/Südausdehnung von ca. 100 m. Die LCKW-Gehalte in der Schadstofffahne werden kontinuierlich überwacht. Eine Verfrachtung der Schadstoffe in östliche Richtung bis zur Holsteiner Chaussee konnte bislang nicht festgestellt werden. Ein Sanierungsbedarf ist daher nicht gegeben.

Für die Nutzung der Grundstücke oberhalb der Grundwasserfahnen ergeben sich keine Einschränkungen. Eine Nutzung des Grundwassers ist nur nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde für Umwelt und Energie / U22 zulässig.

Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.

#### Bodenbewertung

Natürlich gewachsene oder wenig durch den Menschen beeinflusste oder veränderte Böden sind aufgrund der seit den sechziger Jahren begonnenen Entwicklung der Gewerbeflächen im Plangebiet nicht mehr gegeben. Nach BBodSchG als schutzwürdig einzustufende Böden sind nicht vorhanden. Die Funktion des Schutzgutes Boden ist damit insgesamt als gering bis sehr gering zu bewerten.

#### 4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Das Plangebiet weist heute schon einen für Gewerbegebiete typischen hohen Versiegelungsgrad auf. In den Baugebieten liegt dieser bei rund 80%. Durch die Planung wird dieser Zustand beibehalten. Es treten somit weder Verschlechterungen oder Verbesserungen für die Bodensituation ein.

#### 4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen bezüglich des Bodens werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Die Sanierung des Grundwasserschadens im Plangebiet wird unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt. In der Planzeichnung wird die Altlastenfläche am Hörgensweg erstmalig gekennzeichnet.

### **4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

#### 4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

##### Landschaft und Landschaftsbild

In dem Teilplan Landschaftsbild (Landschaftsensemblen) des Landschaftsprogramms erfährt das Plangebiet keine besondere Bewertung bzw. Einstufung.

Das Plangebiet liegt in einer wenig verdichteten Lage der Stadt. Dieser Teilraum wird im Norden und Osten begrenzt durch die Autobahnen A 7 und A 23. Er wird homogen geprägt durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur, die im Sinne der aufgelockerten und gegliederten Stadt in den sechziger Jahren entstanden ist. Die großzügigen Freiflächen der benachbarten Wohnquartiere sind dem entsprechend mit älterem Baumbestand durchgrünt.

Eine Zäsur erfährt das Landschaftsbild durch das Gewerbegebiet an der Holsteiner Chaussee südlich und nördlich des Hörgensweg. Hier dominieren massive Baukörper, die in Nord-Südrichtung angeordnet sind.

Weiterhin erfolgt eine Zerschneidung in Nord-Südrichtung durch die Holsteiner Chaussee und die AKN-Bahntrasse

#### Stadtbild

Das Stadtbild im Plangebiet wird dominiert durch die großvolumigen Gewerbebauten mit einer Höhe von rund 11 - 15 Metern über Geländeoberkante und einer Gebäudelänge von bis zu 200 Metern. Prägend für das Gewerbegebiet ist die hohe Versiegelung für Erschließungsanlagen und die Stellplätze. Über das Plangebiet hinaus wirkt auch die Werbeanlage, die auf einem Pylon auf der Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes installiert ist.

Der Gehölzstreifen am südlichen Rand des Plangebietes grenzt das Plangebiet von der unmittelbar südlich benachbarten Wohnbebauung ab. Strukturierend wirken auch die Chausseebäume am westlichen Rand der Holsteiner Chaussee.

Abgemildert wird die massive Erscheinung des Gewerbebestandes durch die um rund zwei Meter unter Straßenniveau gelegene Grundstückoberkante und die an der Holsteiner Chaussee vorhandenen Chausseebäume.

#### 4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung wird an dem Bestand in seiner heutigen Erscheinungsform im Wesentlichen festgehalten. Auswirkungen auf das Stadtbild, die über das heutige Maß bezüglich der Grundstücksausnutzung sowie der Höhe und Länge der Baukörper hinausgehen, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

#### 4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Es werden Maßnahmen durch die Planung vorgesehen, die die Ausgestaltung des Plangebietes in den heutigen Strukturen festschreibt. So wird die Grundflächenzahl von 0,6 beibehalten. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 32 Meter über Normalhöhennull (entsprechend 11 - 15 Meter über Normalhöhennull) festgesetzt. Dieses entspricht dem Bestand. Gegenüber der bisher festgeschriebenen Zweigeschossigkeit entsteht hierdurch jedoch eine höhere Verbindlichkeit.

In einem Bereich von 30 Metern Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird erreicht, dass an der Magistrale Holsteiner Chaussee ein aufgelockertes Erscheinungsbild beibehalten wird. Dieses korrespondiert auch mit der aufgelockerten Bebauung an der östlichen Seite des Straßenraums.

### **4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

#### 4.2.6.1 Bestandsbeschreibung Pflanzen und Tiere

##### Biotoptypen und Gehölzbestand

Die Karte Bewertung der Biotoptypen aus dem Biotopkataster der BSU bewertet die im Gebiet gelegenen Biotoptypen folgendermaßen:

- Die zentrale Gewerbefläche wird der Wertstufe 2 zugeordnet : extrem verarmt
- Die Straßenfläche der Holsteiner Chaussee und des Hörgensweg werden der Wertstufe 2 zugeordnet: extrem verarmt
- Die Gleistrassen der AKN-Bahnlinie wird der Wertstufe 1 zugeordnet: weitgehend unbelebt
- Der Pflanzstreifen am südlichen Plangebietsrand ist als sonstiger Pionierwald (WPZ) gekennzeichnet. Er wird der Wertstufe 6 zugeordnet: wertvoll
- Der Bereich des Regenrückhaltebeckens wird der Wertstufe 4 zugeordnet: verarmt

Neben dem Pionierwald am südlichen Plangebietsrand sind an Gehölzbeständen die Chausseebäume beidseitig der Holsteiner Chaussee, die Straßenbäume am Hörgensweg, das Gehölz auf dem südwestlichem Teil des Grundstücks Hörgensweg 5 und die Bäume auf den Stellplatzflächen vorhanden. Davon ist insbesondere der Pionierwald von besonderer Wertigkeit.

### Biotopverbundfunktionen

Dem Plangebiet werden keine Freiraumverbundfunktionen zugeschrieben. Das Pionierwäldchen am südlichen Rand des Plangebietes ist als Biotopverbund der Waldlebensräume eingestuft.

### Geschützter und besonders geschützter Tier- und Pflanzenartenbestand

Das Plangebiet hat für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen besonders geschützter Arten keine Bedeutung. Die rund fünfzigjährige Nutzung als gewerblich genutzte Fläche mit dem hohen Versiegelungsgrad bietet für Tiere und Pflanzen nur bedingt einen Lebensraum. Unterstrichen wird dieses, durch die Einstufung der überwiegenden Teile des Gebietes in die Wertstufen 1 (weitgehend unbelebt) bis 2 (extrem verarmt). Der alte Baumbestand im Bereich der Trasse der ehemaligen Nebenbahnstraße im westlichen Teil des Plangebietes sowie der Gehölzbestand entlang der südlichen Plangebietsgrenze, die in gewissem Umfang eine Eignung als Lebensraum besonders geschützter Arten haben, bleiben erhalten.

#### 4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Zustand des Plangebietes bezüglich der Lebensräume für Tiere und Pflanzen nicht verändert. Das Areal ist bereits heute durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet, der typisch ist für Gewerbegebiete. Die Versiegelung durch Gebäude und Stellplatzanlagen beträgt in Teilbereichen knapp über 80%. Da im Plangebiet keine streng und besonders geschützten Arten vorkommen, findet diesbezüglich kein Eingriff statt.

#### 4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Da im Plangebiet keine streng und besonders geschützten Arten vorkommen, sind keine Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotope und Gehölze, hier insbesondere der als wertvoll eingestufte Pionierwald, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten und dauerhaft gesichert.

### **4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### 4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

##### Kulturgüter

Im Plangebiet ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein dänischer Meilenstein aus dem Jahr 1832 gelegen. Dieser wurde im Jahr 2008 im Zuge der Umbaumaßnahmen an der Holsteiner Chaussee von seinem Standort in Höhe des Grundstücks Holsteiner Chaussee 47 an seinen jetzigen Standort in Höhe des Grundstücks Holsteiner Chaussee 49 verlagert.

##### Sachgüter

Als Sachgüter sind im Plangebiet die gewerblich genutzten Gebäude und die Infrastruktur (Straßen, Leitungen, Bahnlinie) vorhanden.

#### 4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

##### Kulturgüter

Der dänische Meilenstein wird in der Planzeichnung als Denkmal nachrichtlich übernommen. Es ergeben sich dadurch keine Umweltauswirkungen.

##### Kulturgüter

Die Planung schreibt die Situation im Plangebiet auf dem heutigen Stand fest. Damit ist gewährleistet, dass die im Plangebiet befindlichen Sachgüter auch weiterhin in der bisherigen Form genutzt werden können.

#### 4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Planung nicht geregelt. Eine Regelung diesbezüglich ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan schränkt die Nutzung der Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes nicht ein.

## **4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

### 4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Der Mensch nutzt das Plangebiet temporär als Kunde und regelmäßig bei Aufsuchen seines Arbeitsplatzes. In den benachbarten Wohnquartieren übt der Mensch dauerhaft eine Wohnnutzung aus.

#### Luftbelastung

Die Luftbelastung (Luftschadstoffe, Schall, Geruch und Licht) ist in Kapitel 4.2.1. „Schutzgut Luft“ beschrieben.

#### Freiraumverbund- und Erholungsfunktion

Das Plangebiet übernimmt keine Freiraumverbund- oder Erholungsfunktionen.

#### Erschütterung

Erschütterungen können sich durch den Bahnverkehr auf der westlich des Plangebietes gelegenen AKN-Trasse ergeben. Die Trasse ist hier nur 19 Meter vom südlichen Baukörper (Baumarkt) entfernt. Da es sich bei diesem AKN-Abschnitt jedoch um einen geraden Streckenverlauf in einem guten Ausbauzustand handelt, sind keine Belästigungen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet sind.

#### Elektromagnetische Strahlung

Da im Plangebiet oder dessen Umfeld keine Hochspannungsleitungen vorhanden sind, ist eine Beeinflussung durch elektromagnetische Strahlung nicht gegeben.

#### Versorgungsfunktion

Der Verbrauchermarkt im nördlichen Teil des Plangebietes stellt für die benachbarten Wohngebiete eine wichtige Nahversorgungsfunktion dar.

### 4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

#### Erschütterung

Der Bebauungsplan schreibt die Nutzung des Plangebietes auf dem derzeitigen Niveau fest, so dass keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Durch die Planung entstehen keine Umweltauswirkungen für das Plangebiet oder dessen Umfeld.

#### Versorgungsfunktion

Der Bebauungsplan schreibt die Nutzung des Plangebietes auf dem derzeitigen Niveau fest, so dass keine zusätzlichen Belastungen entstehen. Durch die Planung entstehen keine Umweltauswirkungen für das Plangebiet oder dessen Umfeld.

### 4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### Versorgungsfunktion

Durch die Sicherung der Nahversorgungsfunktionen im nördlichen Teil des Plangebietes ist für die benachbarte Wohnnutzung die Nahversorgungsfunktion auch weiterhin sichergestellt.

## **4.3 Überwachung (Monitoring)**

Es sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

## **4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden mögliche Auswirkungen des Planes auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch untersucht. Der Umweltbericht hat dargestellt, dass die beiden wesentlichen Umweltbelastungen für das Plangebiet und dessen Umfeld durch Lärm und Luftschadstoffe hervorgerufen werden. Die Ursache für diese Beeinträchtigungen stellt im Wesentlichen der Kraftfahrzeugverkehr auf der Holsteiner Chaussee dar. Durch den Bebauungsplan wird diese Situation nicht intensiviert. Die Planung kann aber auch keinen Einfluss auf eine Verbesserung der Belastungssituation nehmen.

Durch die Planungen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet oder zulässig gemacht, die ein Ausgleichserfordernis begründen.

Zur Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen werden Festsetzungen getroffen um mögliche Auswirkungen auf das Umfeld zu mindern. Ein wesentliches Instrument zum Schutz der umliegenden Wohnquartiere ist die Kontingentierung des Betriebslärms. Naturschutzbezogene Festsetzungen sind die Festsetzung von Gründächern und die Sicherung von bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Baugebiete nach BauNVO**

Durch den Bebauungsplan Eidelstedt 73 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet gliedert sich in einen südlichen und nördlichen Teilbereich. Der einzige Unterschied sind die unterschiedlichen Lärmkontingente für den südlichen (GE 2) und den nördlichen (GE 1) Bereich, die eine Unterteilung des Gebietes notwendig gemacht haben. Entlang der Holsteiner Chaussee ist zudem eine abweichende Bauweise festgesetzt, so dass hier in Nord-Süd-Richtung auch noch eine Unterscheidung stattfindet.

Die Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung für den nördlichen und südlichen Teil unterscheiden sich nicht. Die unter 5.1.1 beschriebenen Festsetzungen gelten für alle vier Segmente des Gewerbegebietes.

#### **5.1.1 Gewerbegebiet**

##### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet war bereits zur Zeit dieser Planaufstellung als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch weiterhin durch den Bebauungsplan Eidelstedt 73 beibehalten. Die wesentliche Änderung ergibt sich durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung 1990. Diese ermöglicht durch die Absätze 4 bis 10 des § 1 BauNVO eine zielgerichtete Feinsteuerung des Gewerbegebietes.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes unter dem Regelungsinstrumentarium der BauNVO 1990 ist notwendig, damit die im Gebiet zulässigen Sortimente des Einzelhandels genau definiert werden können. Die bestehenden Nutzungen, insbesondere der Lebensmittelmarkt zur Versorgung der umliegenden Wohnquartiere, sollen weiterhin am Standort ermöglicht werden. Um den Leitlinien für den Einzelhandel im Sinne des Zentrumschutzes zu entsprechen, werden hierbei zentrenrelevante Randsortimente begrenzt.

Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel hat nur wenige Gewerbegebiete. Umso wichtiger ist es, dass diese Gebiete gewerblichen und produzierenden Betrieben vorbehalten werden, die für ihre Betriebsstandorte eine Gewerbegebietsausweisung benötigen. Daher werden Nutzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen, die nicht zu den Kernfunktionen eines Gewerbegebietes gehören.

Mit der Planung wird eine gewerbliche Flächenvorsorge betrieben und der Gewerbestandort Eimsbüttel gestärkt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden begrenzt. Damit werden für den Bezirk Eimsbüttel notwendige Gewerbeflächen gesichert und die beschriebenen Ziele zum Erhalt der Zentrenstruktur im Bezirk Eimsbüttel unterstützt. Ziel dieser Festsetzung ist es, hier eine verkehrsgünstig gelegene Gewerbegebietsfläche zu sichern, ohne die bestehende Einzelhandelsnutzung und ihre Versorgungsfunktion in Frage zu stellen.

Dieses folgt auch den Entwicklungszielen 1.2 und 1.5 der Leitlinien für den Einzelhandel, die fordern: „Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln!“ sowie „Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk sichern!“.

Die Vorgabe für den Sortimentskatalog ergibt sich aus den Ansiedlungsregelungen 4.2.1 „Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandelssortiment sollen nur innerhalb der Zentrenhierarchie des Flächennutzungsplanes (A-, B1-, B2- und C-Centren) verwirklicht werden und 4.3.3 „Zentrenrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment können außerhalb von Zentren verwirklicht werden“. Die Bedingungen für die Umsetzung der letzteren Regel werden durch die Festsetzung in § 2 Ziffer 1 der Verordnung definiert:

*Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit*

- Matratzen, Lattenrosten,*
- Möbeln aller Art (für Küchen: inklusive Einbaugeräte),*
- Bodenbelägen, inklusive Teppichen und Teppichböden (Rollware),*
- Farben und Lacken, Tapeten,*
- Bau- und Heimwerkerbedarf,*
- Baustoffen und Bauelementen,*
- Werkzeugen, Maschinen, bau- und gartentechnischen Elektrogeräten,*
- Installationsbedarf,*
- Sanitär und Bad,*
- Öfen, Herden, Kaminen,*
- Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbeln,*
- Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Wohnwagen und Zubehör,*
- Booten inkl. Zubehör,*
- Brennstoffen, Mineralölerzeugnissen*

*handeln.*

Damit wird eine Ausweitung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen am Hörgensweg vermieden und eine Entwicklung gemäß den Zielvorgaben der Hamburger Richtlinien für den Einzelhandel und des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für den Bezirk Eimsbüttel sichergestellt.

Einzelhandelsbetriebe, wie der im südlichen Teil des Gewerbegebietes vorhandene Bau- und Gartenmarkt, die für die Präsentation ihrer Waren überproportional große Flächen benötigen, gefährden die gewachsenen Zentren nicht. Die angebotenen Artikel sind zumeist sperrig und schwierig zu transportieren. Es sind in einem großen Umfang Kundenstellplätze erforderlich. Wegen ihres Flächen- und Stellplatzbedarfs fügen sich diese Betriebe in die kleinteiligen Strukturen der gewachsenen Zentren nicht ein bzw. würde deren Ansiedlung zu erheblichen städtebaulich-gestalterischen und auch verkehrlichen Problemen führen. Der im Gewerbegebiet vorhandene Baumarkt wird durch die Festsetzung in § 2 Ziffer 1 der Verordnung nicht in Frage gestellt.

Die in der Verordnung unter § 2 Ziffer 1 genannten Betriebe sind auf geeignete Standorte angewiesen. Sie weisen in der Regel auch nicht die Eigenschaften auf, die eine Sondergebietsausweisung erforderlich werden lassen, da sie - auch wenn größere Verkaufsfläche erreicht werden sollten - aufgrund ihres eingeschränkten Sortiments in der Regel nicht die in § 11 (3) BauNVO genannten Folgewirkungen aufweisen:

- Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und eine Überlastung der vorhandenen Infrastruktur ist nicht zu befürchten, da das Gewerbegebiet über die Holsteiner Chaussee verkehrlich leistungsfähig erschlossen ist.
- Es entstehen auch keine unverträglichen Auswirkungen auf den Verkehr, da die Kundenfrequenz bei Betrieben mit den zulässigen Nutzungen vergleichsweise niedrig ist.
- Da zentrenrelevante Randsortimente nach der Vermutungsregel analog zu § 11 Abs. 3 BauNVO durch die zulässige Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt sind und ganz überwiegend Fachartikel aus einem schmalen Warensortiment verkauft werden, sind negative Auswirkungen auf das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedt nicht gegeben.
- Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild ist im Gewerbegebiet ebenfalls nicht zu befürchten. Eine großmaßstäbliche Bebauung ist im Plangebiet bereits vorhanden.

Von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist eine Gefährdung der gewachsenen Zentren nicht zu erwarten. Die Ansiedlungsregeln der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ sehen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment daher die Ansiedlung auch außerhalb der Zentren vor. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment weisen nicht die Eigenschaften auf, die an diesem Standort eine Sondergebietsausweisung erforderlich werden lassen. Auch großflächige Verkaufsflächen sind für diese Kernsortimente zulässig, solange die in § 11 (3) BauNVO genannten Folgewirkungen ausgeschlossen werden können.

Es ist marktüblich, dass die durch § 2 Ziffer 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe in einem untergeordneten Umfang auch Produkte verkaufen, die zentrenrelevant sein können. Daher wird festgesetzt, dass Randsortimente auf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche angeboten werden können. Es gilt gleichzeitig eine Obergrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Diese ergibt sich aus den Vorgaben der Leitlinien für den Einzelhandel, hier die Ansiedelungsregel 4.3.3. „Zentrenrelevante Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können außerhalb der Zentren verwirklicht werden“. Diese Regel nennt einschränkend eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als Referenzgröße, die gemäß der Vermutungsregel analog zu § 11 Abs. 3 BauNVO einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> entspricht. Der Begriff „Randsortimente“ stellt sicher, dass alle angebotenen Sortimente einen Bezug zum Kernsortiment haben. Die Festsetzung dieser Obergrenze erfolgt in Anlehnung an die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO. Damit wird sichergestellt, dass diejenigen Bestandteile des Sortiments, die als zentrenrelevant angesehen werden können, nur in einer deutlich untergeordneten Größenordnung angeboten werden dürfen, die zudem unterhalb der Schwelle bleibt, ab der gemäß BauNVO eine Großflächigkeit zu vermuten ist. In § 2 Ziffer 1 der Verordnung wird festgesetzt:

*Je Betrieb dürfen zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Verkaufsfläche, maximal jedoch bis 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche angeboten werden. Zentrenrelevante Sortimente sind:*

- *Nahrungs- und Genussmittel,*
- *Getränke,*
- *Drogeriewaren,*
- *Kosmetik, Parfümerie*
- *Pharmazeutische Artikel (Apotheke),*
- *Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),*
- *Schnittblumen,*
- *Zoologischer Bedarf,*
- *Zeitungen, Zeitschriften,*
- *Bücher,*
- *Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,*
- *Spielwaren,*
- *Künstler- und Bastelbedarf,*
- *Bekleidung aller Art,*
- *Schuhe, Lederwaren,*
- *Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,*
- *Optik- und Fotoartikel,*
- *Uhren und Schmuck,*
- *Musikinstrumente und Musikalien,*
- *Babyausstattung,*
- *Hobby- und Freizeitbedarf,*
- *Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote),*
- *Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf,*
- *Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software,*
- *Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik,*
- *Leuchten, Lampen,*
- *Elektrogroßgeräte (weiße Ware),*
- *Haushaltswaren, Hausrat,*
- *Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),*
- *Glas, Porzellan, Keramik,*
- *Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,*
- *Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen),*
- *Fahrräder inkl. Zubehör.*

Diese Festsetzung kommt auch dem im südlichen Plangebiet genehmigten Bau- und Gartenmarkt entgegen. Für diesen sind in der Baugenehmigung aus dem Jahr 2008 ausdrücklich auf einer Bruttogeschossfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> der Verkauf von Randsortimenten zugesichert worden. Ge-

mäß der Vermutungsregel analog zu § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht diese Bruttogeschossfläche einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.

Tankstellenshops, d.h. Verkaufsstätten innerhalb einer Tankstelle, werden bis zu einer Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> in § 2 Ziffer 1 der Verordnung zulässig gemacht:

*Ausnahmsweise können Tankstellenshops bis zu einer Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden.*

Aufgrund der Frequentierung ist die Holsteiner Chaussee ein potentiell geeigneter Standort für Tankstellen. Da Tankstellenshops entscheidend zum Umsatz einer Tankstelle beitragen und somit unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen ein unverzichtbarer Bestandteil eines Tankstellenbetriebs sind, wird diese Sonderregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Größenordnung von 150 m<sup>2</sup> wird nach der Rechtsprechung als eine für Tankstellenshops übliche Größenordnung anerkannt.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel als Bestandteil von Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe in Ausnahmefällen erfolgt zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft. Einzelhandel in Form von Werksverkauf soll jedoch ausschließlich dann zulässig sein, soweit er in der Fläche deutlich untergeordnet ist. Der Ladenverkauf ist in diesem Fall ein Nebenprodukt und in einer Größe von nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> als unschädlich anzusehen. Er gehört zum Ablauf des produzierenden Betriebs und stellt einen untergeordneten Bereich dar. Dieses wird durch § 2 Ziffer 1 der Verordnung definiert:

*Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche sowie nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen.*

In dem Bereich des nördlichen Gewerbegebietes befinden sich heute auf einem Großteil der Fläche Einzelhandelsnutzungen. Die davon flächenmäßig größten Anbieter sind ein Lebensmittelmarkt (ca. 2.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ein Spielzeugfachmarkt (ca. 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Insbesondere der Lebensmittelmarkt übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere. Der Lebensmittelmarkt wird noch von 5 kleinen Ladeneinheiten ergänzt (ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente verkaufen. Ein Gebäude, das vormals durch einen Polsterfachmarkt (ca. 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) genutzt wurde, steht gegenwärtig leer.

Der Standort Hörgensweg ist im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel als Sonderstandort dargestellt. Eine Komponente des Standortkonzeptes ist dabei, die bestehende Nahversorgung für die den Standort umgebenden Wohnquartiere zu sichern. Das Einzelhandelskonzept stellt dar, dass bei einem Entfall des Lebensmittelmarktes für die Wohngebiete östlich und westlich der Holsteiner Chaussee eine Versorgungslücke entstehen würde.

Durch die Baugenehmigung aus dem Jahr 2008 ist der Umbau des westlichen Gebäudes in den heutigen Stand mit dem Lebensmittelmarkt, den ergänzenden Läden („Shops“) und der erschließenden Passage ermöglicht worden. Gemäß den Unterlagen zur Baugenehmigung haben die fünf Läden eine Geschossfläche von insgesamt 670 m<sup>2</sup>, die Passage eine Geschossfläche von 690 m<sup>2</sup> und der Lebensmittelmarkt eine Geschossfläche von 4.400 m<sup>2</sup>. In der Summe ergibt sich eine genehmigte Geschossfläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup>. Dieses entspricht nach der Regelvermutung einer Verkaufsfläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

Mit seiner großzügigen Verkaufsflächenausstattung von rund 3.600 m<sup>2</sup> für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und der guten Straßenverkehrsanbindung geht die Versorgungsfunktion des Standortes Hörgensweg über den eigentlichen Versorgungsbereich hinaus. Dennoch soll der Standort vor dem Hintergrund der Zielformulierung 1.4 der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel „Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichern!“ bezüglich dieses Aspektes in seinem bisherigen Umfang bestätigt werden. Eine wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Grundbedarfs ist ein wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität eines Stadtteils und dient auch der Versorgungssicherung von Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ vermeidet eine wohnortnahe Versorgung zudem unnötigen Verkehr. Vor diesem Hintergrund können eindeutig der Nahversorgung dienende Betriebe auch außerhalb

der Zentren zugelassen werden. Mit der Beibehaltung der aktuellen Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel und die diesen ergänzenden Sortimente der Nahversorgung soll das bestehende Marktkonzept nicht gefährdet werden. Der Lebensmittelmarkt mit seinen nahversorgungsrelevanten ergänzenden Ladeneinheiten wird daher mit einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, die einen erweiterten Bestandsschutz bietet, dauerhaft gesichert:

*Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche bleiben die in der bestehenden baulichen Anlage auf dem Flurstück 3531 der Gemarkung Eidelstedt genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Geschossfläche von bis zu 5.800 m<sup>2</sup> weiterhin allgemein zulässig. Es dürfen folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente verkauft werden:*

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Drogeriewaren,
- Kosmetik/Parfümerie,
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke),
- Schnittblumen,
- Zeitungen/Zeitschriften.

*Der Gebäudebestand darf baulich geändert, erneuert oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden. Eine Erweiterung der vorhandenen Geschossfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ist nicht zulässig.*

Damit wird durch § 2 Ziffer 2 der Verordnung die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des periodischen Bedarfs weiterhin auf dem bestehenden Niveau gewährleistet. Die Obergrenze der bestehenden Geschossfläche für Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird auf den gegenwärtig vorhandenen Umfang von 5.800 m<sup>2</sup> (entsprechend 3.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) innerhalb des bestehenden Gebäudes festgeschrieben. Die baulichen Anlagen, in denen sich die Verkaufsflächen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente befinden können, werden durch die Fläche (A) beschrieben. Dieses umfasst neben der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auch die kleineren Nebenflächen und die Erschließungsfläche in Form der Passage. Diese sind dort im Wesentlichen in dem südlichen Teil des Bestandsgebäudes gelegen. Um dem Betreiber des Lebensmittelmarktes im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes bessere Anpassungsmöglichkeiten an Markterfordernisse zu ermöglichen, ist mit der Fläche „A“ das ganze Bestandsgebäude erfasst. Erneuerungen sind somit flexibel umsetzbar.

Mit dem ergänzenden zentrenrelevanten Sortiment ohne Nahversorgungsfunktion, hier insbesondere dem Spielzeugfachmarkt, stehen die Einkaufsmöglichkeiten am Hörgensweg in unmittelbarem Wettbewerb zum Eidelstedter Zentrum in rund 1 Kilometer Entfernung. Das Zentrum am Eidelstedter Platz ist gemäß Flächennutzungsplan als Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) eingestuft. Hier soll neben der Grundversorgung auch die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs stattfinden. Damit widerspricht die Situation den Entwicklungszielen 1.2 und 1.3 der Leitlinien „Das polyzentrische, hierarchische Zentralsystem erhalten und entwickeln!“ und „Einzelhandelsangebot und Nutzungsangebot der Zentren stärken!“. Daher wird dieses Segment als einziges aus dem bestehenden Nutzungskanon nicht weiter beibehalten und lediglich auf Bestandsschutz gesetzt.

Durch die Regelung wird der im Gewerbegebiet gelegene Spielzeugfachmarkt auf einen einfachen Bestandsschutz gesetzt. Er kann in der bestehenden Form und Größe im Gebiet bestehen bleiben. Bei einer Aufgabe des Betriebes kann dann nur eine Nutzung nachfolgen, die ein nicht zentrenrelevantes Sortiment gemäß der Regelung in § 2 Ziffer 1 der Verordnung anbietet. Der durch die Verordnung vorgegebene Katalog der zulässigen Nutzungen bietet einen ausreichenden Spielraum für eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung der Teilimmobilie.

Mit den dargestellten Zulässigkeiten des Einzelhandels wird die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete weiterhin sichergestellt. Zentrumsrelevante Sortimente sind in dem Umfang möglich, wie sie der Nahversorgung dienen.

In § 2 Ziffer 3 der Verordnung werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen und folgende Festsetzung zur Versorgung der im Gebiet Beschäftigten mit Speisen getroffen:

*Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und jeweils nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche haben.*

Die Lage des Plangebiets mit seiner guten überörtlichen Anbindung durch die Holsteiner Chaussee ist ein möglicher Standortfaktor für die Ansiedelung von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Durch ihren Ausschluss soll einer Fehlentwicklung des Gewerbegebietes und der Verdrängung der im Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen vorgebeugt werden. In der Regel können solche Betriebe höhere Mieten zahlen und stellen somit einen Wettbewerb für klassische gewerbliche Nutzungen dar.

Das Gewerbegebiet liegt in einer städtebaulich integrierten Lage und nicht in einer städtischen Randlage. Von den hier ausgeschlossenen Nutzungen können störende Effekte auf die unmittelbar benachbarten Wohnquartiere ausgehen, insbesondere auch da deren Betriebszeiten zu einem weiten Teil in die Nachtstunden fallen würden.

Mit der letzteren Festsetzung wird weiterhin sichergestellt, dass für die im Gebiet arbeitenden Menschen eine Versorgung mit Speisen und Getränken in Ergänzung zu den bereits im Gewerbegebiet bestehenden Versorgungsmöglichkeiten ermöglicht werden kann. Die Flächenbegrenzung ermöglicht einen Imbiss bzw. kleinen Restaurationsbetrieb. Sie verhindert aber gleichzeitig, dass übermäßig große Flächen für die genannten Betriebstypen in Anspruch genommen werden und diese dann nicht mehr für die beabsichtigten Hauptnutzungen des Gewerbegebietes zur Verfügung stehen.

Für Vergnügungsstätten gelten ähnliche Standortbedingungen wie für Bordelle. Daher geht auch von ihnen an diesem integrierten Standort ein Störpotential für die Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes aus. Erfasst werden durch diesen Ausschluss auch Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes. Durch ihren Ausschluss soll ebenfalls einer Fehlentwicklung des Gewerbegebietes und der Verdrängung der im Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen vorgebeugt werden. Auch von diesen Nutzungen geht eine Verdrängungswirkung aus, da auch diese Nutzungen in der Regel höhere Mieten zahlen können als der im Gewerbegebiet zulässigen Hauptnutzungen.

Um die Flächen für klassische Gewerbebetriebe zu sichern, werden durch § 2 Ziffer 4 der Verordnung auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die gemäß § 8 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässig wären:

*Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.*

In der Rechtsprechung werden insbesondere die folgenden Einrichtungen den Vergnügungsstätten zugeordnet: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Striptease-Lokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen.

Im Flächennutzungsplan ist im Bereich des Bebauungsplans Eidelstedt 73 eine Park-und-Ride-Anlage dargestellt. Das Gewerbegebiet liegt am unmittelbaren westlichen Ausgang der AKN-Haltestelle Hörgensweg. Es ist zudem von der Hauptverkehrsachse Holsteiner Chaussee ohne die Überquerung des beschränkten Bahnübergangs zu erreichen. Damit ist eine gute Schnittstellenfunktion zwischen Straßen- und Schienengebundenem Verkehr gegeben.

Eine verbindliche Festsetzung von einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „P+R Anlage“ soll innerhalb des Bebauungsplans nicht erfolgen. Dieses würde einen deutlichen Eingriff in die Nutzbarkeit der Grundstücke bedeuten. Hierbei ist auch zu beachten, dass nördlich des Hörgensweg momentan untergenutzte Gewerbeflächen ausgewiesen sind, in den sich eine P+R Anlage ebenfalls realisieren ließe.

#### Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Dieses entspricht den gegenwärtigen Regelungen

im Plangebiet durch den Bebauungsplan Eidelstedt 12. Damit weist das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung eine unterdurchschnittliche Ausnutzungsmöglichkeit auf. Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung liegt gemäß der BauNVO bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4. An der bisherigen Ausweisung soll jedoch wegen der städtebaulichen Situation auch weiterhin festgehalten werden.

Das Plangebiet liegt in einem Umfeld, das durch eine sehr aufgelockerte Wohnbebauung mit eng gefassten Baufeldern geprägt ist. Im Ergebnis ergibt sich hier eine GRZ von 0,2 - 0,3. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes soll hierauf mit einer ebenfalls maßvollen Bebauung reagieren.

Zurzeit ergibt sich eine Ausnutzung der GRZ bis zu 0,9 im Plangebiet im Wesentlichen durch die weitläufigen Stellplatzanlagen. Gemäß der BauNVO 1962, die für den Bebauungsplan Eidelstedt 12 zu Grunde zu legen ist, waren Flächen für Stellplätze nicht auf die GRZ anzurechnen. Die baulichen Anlagen selbst überdecken gegenwärtig nur bis zu 40% der Grundstücksfläche. Auch bei Beibehaltung der jetzigen GRZ und GFZ bestehen innerhalb des Plangebietes noch Reserven für eine weitere Entwicklung auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen. Bei einer Ausweitung der baulichen Anlagen von gegenwärtig 0,4 auf das mögliche Maß von 0,6 müssten Teile der jetzigen Stellplatzflächen aufgegeben werden und in Form von Parkgaragen neu errichtet werden.

Eine Nutzungsintensivierung kann auch durch eine bessere Nutzung in der Vertikalen erfolgen, indem die festgesetzten Vollgeschosse in Kombination der um 0,6 erhöhten GFZ ausgenutzt werden. Grundsätzlich ist die Aufgabe von ebenerdigen Stellplätzen zu Gunsten von anderen Nutzungen möglich.

Eine Ausweitung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Obergrenzen der BauNVO hätte zu Folge, dass durch die ermöglichte Nutzungsintensivierung auch stärkere Auswirkungen auf das benachbarte Wohnumfeld stattfinden.

In dem Gewerbegebiet werden als maximale Anzahl der Vollgeschosse vier Geschosse festgesetzt. Dieses ermöglicht gegenüber den bisher festgesetzten zwei Vollgeschossen eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Um jedoch eine vom heutigen Erscheinungsbild deutlich abweichende Höhenentwicklung zu unterbinden wird im Plangebiet die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 32 Meter über Normalhöhennull begrenzt. Da weite Teile des Plangebietes heute eine Geländeoberkante von rund 17 Metern haben, sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von 15 Metern über Geländeoberkante möglich. Da die wesentlichen Teile des Plangebietes rund 2 Meter unterhalb der Straßenoberkante der Holsteiner Chaussee gelegen sind, fügen sich die Anlagen auch gegenüber den kleiner und niedriger dimensionierten Wohngebäuden im unmittelbaren Umfeld ein.

#### Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Der Bebauungsplan Eidelstedt 73 regelt die Überbaubarkeit der Grundstücke durch die Festsetzung einer Baugrenze.

Im Bereich des Hörgensweg wird eine Baugrenze in 8 Metern Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Entlang der Holsteiner Chaussee beträgt der festgesetzte Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche durchgängig 5 Meter. Es wird damit an der bereits bestehenden Baugrenze festgehalten.

Am südlichen Plangebietsrand werden 15 Meter Abstand zu den benachbarten Wohnungsbaugrundstücken gehalten um hier einen ausreichenden Abstand zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu gewährleisten. An der westlichen Seite besteht zur AKN Trasse ein Abstand der Baugrenze zwischen 9 und 25 Metern.

Im Bebauungsplan Eidelstedt 12 war eine offene Bauweise festgesetzt. Die im Plangebiet entstandenen Baukörper mit Längen von 150 - 200 Metern weichen deutlich von dieser Vorgabe ab. Dieses gründet in den betriebsbedingten Anforderungen der dort entstandenen Marktformen. Es wird aber insbesondere für den Stadtraum entlang der Holsteiner Chaussee auch die Notwendigkeit gesehen, hier solche langen Strukturen straßenbegleitend zu vermeiden. Die bisher entstandenen Baukörper orientieren sich zum Westen hin. Dieses ist die von der Holsteiner Chaussee abgewandte Grundstücksseite.

Die unmittelbare Kante zur Hauptstraße soll mit einer aufgelockerten Struktur bebaut werden. Die Holsteiner Chaussee stellt als Magistrale eine wichtige Einfahrtsituation aus dem nordwestlichen Umland in die innere Stadt dar. Eine möglicherweise wandähnliche Ausgestaltung der westlichen

Straßenseite ist aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Zudem korrespondiert eine aufgebrochene Bebauung mit den aufgelockerten Strukturen auf der östlichen Straßenseite. Daher soll straßenbegleitend eine 30 Meter tiefe Zone festgesetzt werden, in der bauliche Anlagen mit einer Länge von maximal 50 Metern und einem Mindestanstand von 0,4 h (gemäß Hamburgischer Bauordnung) bzw. von mindestens 2,5 Metern zu errichteten sind.

Für das Gewerbegebiet ist daher in § 2 Ziffer 8 der Verordnung eine abweichende Bauweise festgesetzt:

*Für die mit „a“ bezeichneten Teile des Gewerbegebiets sind Gebäude in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h, jedoch mindestens 2,5 m, einzuhalten ist und Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m Länge errichtet werden dürfen.*

Damit wird der gemäß Hamburgischer Bauordnung zulässige Mindestabstand in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,2 h verdoppelt.

Für die westlichen Bereiche des Plangebietes wird keine Bauweise festgesetzt, um hier eine flexible Baukörpergestaltung für die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Abgrenzung dieser beiden Teilbereiche, zum einen der ohne Festsetzung einer Bauweise auf der westlichen Seite und zum anderen der mit einer abweichenden Bauweise auf der östlichen Seite entlang der Holsteiner Chaussee, erfolgt durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen die bestehenden Verkehrsflächen der Holsteiner Chaussee und des Hörgensweg. In zwei Teilbereichen soll jedoch eine geringfügige Ausweitung der ausgewiesenen Flächen stattfinden:

- am Hörgensweg an der südlichen Seite zwischen Einmündung in die Holsteiner Chaussee und der Verschwenkung des Straßenverlaufs nach Norden,
- auf der westlichen Seite der Holsteiner Chaussee im Bereich der Tankstelle und des Baumarktes.

Beiderseitig des Hörgensweg besteht lediglich ein ca. zwei Meter breiter Fußweg. Die Festsetzung der zusätzlichen Straßenverkehrsfläche von bis zu 3 Metern an der südöstlichen Seite soll die Herstellung eines fachgerechten Fuß- und Radweges ermöglichen.

Die Festsetzung der zusätzlichen Verkehrsfläche westlich der Holsteiner Chaussee dient dazu, die bereits im Bereich des Baumarktes vorhandene Straßenaufweitung für die Einfahrt zu übernehmen und abzusichern. Im Bereich der Tankstelle soll die Möglichkeit eröffnet werden, den Straßenraum in Analogie zu den nördlich und südlich benachbarten Grundstücken zu erweitern.

In nördlicher Verlängerung der Konrad-Hager-Straße wird die im Bebauungsplan Eidelstedt 12 festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche der Nebenbahnstraße zu Gunsten von gewerblicher Baufläche aufgehoben. Die Nebenbahnstraße wurde bereits in den 1970er Jahren mit der Aufgabe des Güterbahnhofs Eidelstedt Ost zurückgebaut. Der Bereich ist heute durch den Baumarkt überbaut worden. Das nördliche Ende der Konrad-Hager-Straße endet in einem Wendehammer. Dieser wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

## **5.3 Flächen für Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)**

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes liegt ein offenes Regenrückhaltebecken der Hamburger Stadtentwässerung. Dieses Rückhaltebecken ist im Bebauungsplan Eidelstedt 12 als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Um das Rückhaltebecken dauerhaft zu sichern, wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

## **5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Plangebiet wird bestimmt durch einen hohen Versiegelungsgrad, insbesondere durch die Stellplatzanlagen. Grundsätzlich ist durch die Versiegelung die Verdunstung und Kaltluftbildung im Plangebiet im gegenwärtigen Zustand deutlich eingeschränkt.

Innerhalb des Plangebietes wird der Erhalt der bestehenden offenen Vegetationsflächen gesichert:

Durch eine zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung wird das Pionierwäldchen am südlichen Plangebietsrand dauerhaft erhalten. Ebenfalls wird die Baumreihe im südwestlichen Bereich des Grundstücks Hörgensweg 5 durch die Festsetzung einer Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern abgesichert.

Ergänzend werden Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlage festgeschrieben. Gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan ist je sechs ebenerdiger Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Der Erhalt der Straßenbäume wird durch die Hamburgische Baumschutzverordnung geregelt.

Ein neues Instrumentarium des Bebauungsplans ist die vorgeschriebene Dachbegrünung in § 2 Absatz 11 der Verordnung. Bei den teilweise großflächigen Dächern der gewerblichen Gebäude können hier neue Flächen entstehen, die Partikel aus der Luft filtern und durch verzögerte Regenwasserabgabe zur erhöhten Verdunstung und Kaltluftentstehung beitragen. Bei Starkregenfällen können die Regenspitzen abgefangen werden, da über das Gründach eine verzögerte Ableitung des Regenwassers erfolgt.

## 5.5 Technischer Umweltschutz

### Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordöstlichen Bereich des Grundstücks Hörgensweg 5 der ehemalige Standort einer Tankstelle. Die Tankstelle ist mittlerweile komplett rückgebaut. Nach dem Rückbau fand eine Bodensanierung statt. Es sind aber offensichtlich noch Altlasten im Boden verblieben (Altlast 6042-112/00). Für die Altlastenfläche am Hörgensweg ist eine Sanierung kurzfristig geplant. Diese ist aber noch nicht durchgeführt. Daher wird diese Altlastenfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die sonstigen im Plangebiet vorhandenen altlastenverdächtigen Flächen und die Grundwasserschäden besteht keine Notwendigkeit einer Kennzeichnung, da von diesen Bereichen keine Gefahren ausgehen.

### Lärm

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Eidelstedt 73 ist die Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen im Plangebiet untersucht worden. Um das Umfeld des Plangebietes vor dem Betriebslärm aus dem Gewerbegebiet zu schützen, wird in § 2 Nummer 5 ein Lärmkontingent für das Gewerbegebiet festgesetzt. Für das nördliche Gewerbegebiet (GE 1 und GE 1a) betragen die Kontingente 57 dB(A)/m<sup>2</sup> für den Beurteilungsraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht. Für das südliche Gewerbegebiet (GE 2 und GE 2a) betragen die Kontingente 57 dB(A)/m<sup>2</sup> für den Beurteilungsraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 42 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht. Um eine bessere Ausnutzung der Gebiete zu ermöglichen, wird eine Feinsteuerung der Kontingente durch richtungsbezogene Zusatzkontingente vorgenommen. Die Ausgestaltung der Lärmkontingente wird in § 2 Nummer 6 geregelt. Die Richtungssektoren und die ihnen zugeordneten Zusatzkontingente ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung.

Zurzeit bestehen eine Lärmschutzwand am südlichen Plangebietsrand und eine weitere Lärmschutzwand am nordwestlichen Plangebietsrand auf der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes. Diese beiden Lärmschutzwände werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die Kontingentierung den Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen hinreichend sicherstellt. Am südlichen Plangebietsrand trägt die Lärmschutzwand dazu bei, dass die schalltechnischen Auflagen der Baugenehmigung eingehalten werden. Diese entsprechen der Kontingentierung in der Verordnung.

Die Abgrenzung dieser beiden Teilbereiche, des nördlichen (GE 1 und GE 1a) und südlichen (GE 2 und GE 2a) Teil des Gewerbegebietes, erfolgt durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Bezüglich des Straßen- und des Schienenverkehrslärms wird in § 2 Nummer 7 durch die Ausgestaltung der Aufenthaltsräume gewährleistet, dass gesunde Arbeitsverhältnisse hergestellt werden:

*In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind Aufenthaltsräume - insbesondere die Pausen und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Ver-*

*kehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.*

Diese Festsetzung betrifft nur einen kleinen Teil des Plangebietes südwestlich der Kreuzung Hörngsweg und Holsteiner Chaussee.

Die Schutzwürdigkeit der Innenräume hängt von der realisierten Nutzung ab. So sind für Büroarbeiten Innenraumpegel von 55 dB(A) anzustreben, wohingegen für industrielle Arbeitsstätten auch Pegel bis zu 80 dB(A) möglich sind.

Durch die Lärmfestsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

## **5.6 Wasser**

Regelungen zu Wasserflächen und zur Oberflächenentwässerung sind nicht notwendig.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird gegenwärtig sachgerecht entsorgt. Da die bereits hohe Versiegelung von ca. 80% über den gegenwärtigen Stand nicht weiter erhöht wird, ist auch nicht mit zusätzlichen Regenwasserabflüssen zu rechnen. Durch die Festsetzung von Gründächern wird sich die Situation bei künftigen Neubauvorhaben tendenziell entspannen.

Aufgrund der begrenzten Kapazitäten im Regenwassersielnetz und der weiteren Gewässervorflut sind grundsätzlich bei Neubauvorhaben die Niederschlagswassereinleitmengen in die vorhandenen Regenwassersiele mit der Hamburger Stadtentwässerung abzustimmen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Vorfluter und Siele nicht über die Kapazität hinaus belastet werden. Gegebenenfalls ergibt sich dann die Notwendigkeit zur Errichtung einer Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück durch eine Auflage in der Sielanschlussgenehmigung.

## **5.7 Gestalterische Festsetzungen**

Im Plangebiet ist gegenwärtig bereits sehr großflächige Werbung für die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe vorhanden. Fremdwerbung ist bisher nicht vorhanden. In Kombination mit den ebenfalls großen Baukörpern wird das Stadtbild hier bereits deutlich im Sinne eines städtebaulichen Maßstabssprungs gegenüber der Umgebungsbebauung geprägt. Es besteht ein Kontrast zu den umliegenden und eher kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Um ein weiteres Auseinanderdriften des Maßstabs der städtebaulichen Struktur im Bereich des Bebauungsplans zu verhindern sollen Festsetzungen zu dessen Erhalt getroffen werden.

Durch § 2 Ziffer 9 der Verordnung wird aus Gründen der Stadtbildpflege die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt:

*Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in dem Gewerbegebiet ansässig sind. Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.*

Das Plangebiet liegt an einer der Eingangsmagistralen des Bezirkes Eimsbüttel. Das städtebauliche Erscheinungsbild soll - soweit es noch möglich ist - gesichert und eine übermäßige Beeinträchtigung der Stadtsilhouette Eimsbüttels durch Werbeanlagen mit erheblicher Fernwirkung verhindert werden. Auch auf die Charakteristik der angrenzenden Wohnnachbarschaft wird mit der Einschränkung der Werbeanlagen gestalterisch vermittelnd reagiert.

Durch den Ausschluss von Fremdwerbung und die Höhenbeschränkung für Werbeanlagen, soll verhindert werden, dass das Gewerbegebiet im Erscheinungsbild von Werbeanlagen dominiert wird. Mit der Festsetzung werden die örtlichen Belange der Baukultur berücksichtigt und es wird sichergestellt, dass das Plangebiet nicht negativ durch Werbeanlagen geprägt wird.

Betroffen von dieser Festsetzung ist der Werbepylon des Lebensmittelmarktes. Dieser hat eine Gesamthöhe von 36 m über Normalhöhennull. Dieses entspricht einer Höhe von 18 Metern über Geländeoberkante. Damit überschreitet er die zulässige Höhe um 4 Meter. Das eigentliche Werbe-

schild liegt in einem Höhenbereich zwischen 14 und 16 Metern über Gelände. Es findet hier nur eine unwesentliche Überschreitung der neuen Vorgaben statt.

Das berechtigte Interesse von im Plangebiet befindlichen Betrieben nach angemessener Eigenwerbung wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt.

## **5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.8.1 Baumschutz, Landschaftsschutz**

Zum Baumschutz werden zwei Flächen für die Erhaltung von Bäumen in der Planzeichnung festgesetzt. Damit sollen der alte Baumbestand im Bereich der Trasse der ehemaligen Nebenbahnstraße im Westen des Plangebiets sowie der Gehölzbestand entlang der südlichen Plangebietsgrenze dauerhaft gesichert werden

Die straßenbegleitenden Bäume an der Holsteiner Chaussee sind durch die Hamburgische Baumschutzordnung gesichert.

Durch § 2 Nummer 12 der Verordnung werden für den Bereich der Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt:

*Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.*

Damit wird sichergestellt, dass die weitläufigen, versiegelten Stellplatzanlagen durch die Gehölze strukturiert werden. Zudem trägt der Baumbestand dazu bei durch Verdunstung das Mikroklima zu verbessern. Dieser Effekt wird zusätzlich dadurch gestützt, dass Blätter Schadstoffe aus der Luft binden können. Um die Entwicklung dieser Strukturen zu fördern, werden in § 2 Nummer 13 der Verordnung Qualitätsstandards für die Baumpflanzungen definiert:

*Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.*

Damit die Bäume im Plangebiet dauerhaft erhalten werden, wird deren Schutz, ergänzend zur Hamburgischen Baumschutzordnung, in § 2 Nummer 14 der Verordnung festgeschrieben:

*Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.*

### **5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Mit dem Bebauungsplan wird in § 2 Nummer 10 und 11 der Verordnung erstmalig für das Plangebiet eine Dachbegrünung festgesetzt:

*Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad zulässig.*

*Dächer, die größer als 100 m<sup>2</sup> sind, sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten bis maximal 30 v.H. der Dachfläche.*

Dies geht einher mit der Begrenzung der Dachneigung, um eine Begrünung zu ermöglichen. Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine Dachbegrünung erst ab einer Dachgröße von 100 m<sup>2</sup> gefordert. Für möglicherweise notwendige technische Dachaufbauten kann bis zu einem Anteil von 30% von einer Begrünung abgesehen werden, um die technische Ausstattung sachgerecht erstellen zu können.

Durch die Dachbegrünung können Luftschadstoffe aus der Luft gebunden werden. Die Maßnahme trägt somit zur Verbesserung der Luftsituation bei.

Weiterhin erfolgt durch die Dachbegrünung ein verzögerter Abfluss von Niederschlagswasser. Dieses hat insbesondere bei Starkregenereignissen den Vorteil, dass das Regenwassersiel temporär entlastet wird.

### **5.8.3 Grundwasserschutz**

Besondere Festsetzungen zum Grundwasserschutz sind nicht notwendig. Die Nutzungen im Plangebiet stellen keinen besonderen Gefährigungsgrad für das Grundwasser dar. Aufgrund der hohen Versiegelung findet keine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken statt.

Das Plangebiet wird von drei Grundwasserschäden berührt. Der aus dem Plangebiet selbst herührende Grundwasserschaden an der ehemaligen Tankstelle am Hörgensweg soll kurzfristig saniert werden. Die beiden anderen Grundwasserschäden haben ihren Ursprung außerhalb des Plangebietes. Hier besteht offensichtlich keine akute Gefahr.

### **5.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes**

Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sind nicht notwendig, da es sich bei den Planungen im Wesentlichen um die Festschreibung der bestehenden Situation handelt. Durch den Bebauungsplan findet kein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft statt.

## **5.9 Abwägungsergebnis**

Die Festsetzung des Gewerbegebietes orientiert sich städtebaulich und funktional an dem Bestand im Plangebiet. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die bestehenden Nutzungen auch weiterhin im Grundsatz ermöglicht.

Zu beachten sind die öffentlichen Belange, hier die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung und die Sicherung von gewerblichen Betrieben, die auf eine Gewerbegebietsausweisung angewiesen sind. Dem gegenüber stehen die Belange der Grundstückseigentümer und deren Mietern, ihre Grundstücke und Gebäude auch weiterhin angemessen nutzen zu können.

Für den bestehenden Bau- und Gartenmarkt werden durch die getroffenen Festsetzungen keine Einschränkungen im aktuellen Betrieb und für zukünftige bauliche Anpassungsmöglichkeiten zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit gesehen.

Der Lebensmittelmarkt wird durch die für ihn und seine begleitenden Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten getroffene Fremdkörperfestsetzung ebenfalls dauerhaft ermöglicht. Auch hier sind bauliche Anpassungen an Markterfordernisse möglich.

Einschränkungen ergeben sich jedoch bezüglich der zentrenrelevanten Nutzungen. Diese sind zukünftig nicht mehr möglich. Betroffen davon ist der Spielzeugfachmarkt. Dieser kann im Rahmen eines einfachen Bestandsschutzes weiterhin im Plangebiet bestehen bleiben. Bei Aufgabe des Betriebes ist dann lediglich eine Einzelhandelsnutzung gemäß den Vorgaben des § 2 Nummer 1 der Verordnung zum Bebauungsplan zulässig. Dieses sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment.

Dieses bedeutet eine Einschränkung für die Nutzung des Grundstücks, die jedoch notwendig ist, um die Einzelhandelsstruktur im Bezirk Eimsbüttel weiterhin ausgeglichen und stabil zu erhalten. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf dem Zentrenkonzept des Flächennutzungsplanes und dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes des Bezirkes Eimsbüttel. Die Festsetzungen erlauben jedoch ein ausreichend breites Spektrum an Nutzungen, so dass eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks weiterhin sichergestellt ist.

## **5.10 Nachrichtliche Übernahmen**

In der Planzeichnung des Bebauungsplans werden die Bahnflächen der AKN sowie das Denkmal des historischen Dänischen Meilensteins nachrichtlich übernommen.

## **5.11 Kennzeichnungen**

Im Bebauungsplan wird die in Kapitel 4.2.4 Schutzgut Boden genannte Altlastenverdachtsfläche (Altlast 6042-112/00) erstmalig gekennzeichnet. Ebenfalls dargestellt wird eine vorhandene Abwasserleitung, die im Bereich der ehemaligen Nebenbahnstraße verläuft.

## **6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Der Plan schafft bezüglich der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke keine zusätzlichen Potentiale. Das Plangebiet weist bereits heute einen für Gewerbegebiet hohen Versiegelungsgrad auf. Durch die Planänderung ergeben sich daher keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des fünften Teils des ersten Kapitels des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **8 Aufhebung bestehender Pläne**

Durch den Bebauungsplan Eidelstedt 73 wird der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Eidelstedt 12 vom 26. März 1968 (HmbGVBl. Nr. 13, Seite 65) aufgehoben.

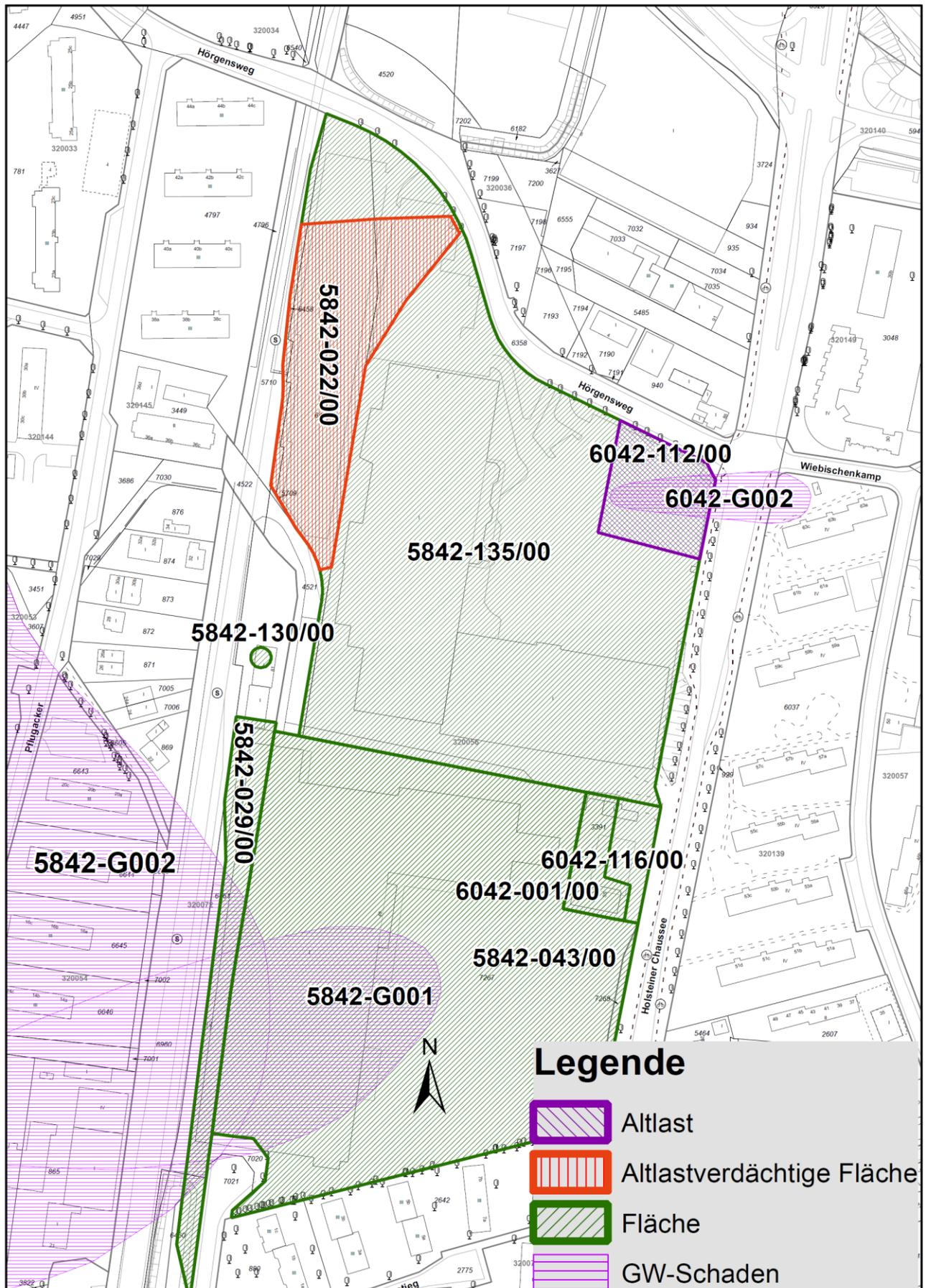
## **9 Flächen - und Kostenangaben**

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwa 11,08 ha groß. Dabei entfallen auf

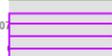
Gewerbegebiet	8,95 ha
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,21 ha
Straßenverkehrsflächen	0,86 ha
Oberirdische Bahnanlage	1,06 ha

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen aus dem Bebauungsplan Kosten für den Ankauf der Flächen für den Ausbau des Geh- und Radweges nördlich des Hörgensweg im Kreuzungsbereich der Holsteiner Chaussee. Ebenfalls entstehen Kosten für die Erstellung des verbreiterten Geh- und Radweges.

**10 Anlage 1 „Karte: Hinweise auf Bodenverunreinigungen“  
zu Kapitel 4.2.4. Schutzgut Boden**



**Legende**

-  Altlast
-  Altlastverdächtige Fläche
-  Fläche
-  GW-Schaden