

Archiv

Begründung

zum Bebauungsplan Heimfeld 41

1. Grundlage und Verfahrensablauf

14. Nov. 1989

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. H 11/86 vom 18. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1841) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. Oktober 1986 und 18. Juli 1988 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 1850, 1988 Seite 1320) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Die im Bebauungsplan durch Ausweisung von Kleinsiedlungsgebiet und Kerngebiet ge-

...

gebene Abweichung von der Darstellung gewerblicher Bauflächen hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da der Umfang der abweichenden Flächen gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung von Industriegebiet in Gewerbegebiet westlich der Straße Zum Fürstenmoor geschaffen. Hierdurch soll ein besserer Schutz der westlich und östlich vom Plangebiet liegenden Wohngebiete erreicht werden.

Planerisches Ziel ist es, im Gewerbegebiet einen sogenannten Technologiepark zu verwirklichen, der sich durch eine den besonderen Bedürfnissen technologieorientierter Betriebe entsprechende Nutzungs- und Erschließungsstruktur sowie durch eine modellhafte städtebaulich-architektonische Gestaltung und einen hohen Begrünungsgrad von der Nutzungsart üblicher Gewerbegebiete abhebt. Diese Planung berücksichtigt, daß die bisherigen programmplanerischen Vorstellungen, die für den jetzt als Gewerbegebiete und Kerngebiet ausgewiesenen Bereich überwiegend Grünfläche und nur im geringen Umfang Gewerbegebiet vorsahen, in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zurücktreten mußten.

Die im westlichen Plangebiet liegende Wohnsiedlung soll durch eine Parkanlage und durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern von den gewerblichen Nutzungen abgeschirmt werden.

...

#### 4. Angaben zum Bestand

Auf den Flächen westlich der Straße Zum Fürstenmoor befinden sich ein- und zweigeschossige Werkhallen. In Teilen dieser Hallen ist das Hamburger Institut für Technologieförderung (HIT) untergebracht.

Auf den Flurstücken im Eckbereich der Straßen Am Reiherhost/ Am Radeland sind ein ehemaliges Schulgebäude und mehrere ehemalige Schulpavillons vorhanden, die teilweise von technologieorientierten Betrieben genutzt werden oder leerstehen.

Östlich der Straße Am Reiherhorst stehen eingeschossige Siedlungshäuser.

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

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Gewerbegebiet

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Umwandlung der Industriegebietsausweisung des Baustufenplans Heimfeld vom 25. Februar 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 59) für den Bereich westlich der Straße Zum Fürstenmoor in eine Gewerbegebietsausweisung. Hierdurch soll eine Verbesserung für angrenzende Wohnsiedlungen erreicht werden, die bislang von Nutzungen auf Industrieflächen stark belastet wurden. Durch die Verlagerung eines bisher hier ansässigen Automobilwerks können neue planerische Festsetzungen vorgenommen werden.

...

Im überwiegenden Teil des Plangebiets werden ein- und zweigeschossige Gewerbegebiete ausgewiesen, um auf diesen Flächen eine spezielle gewerbliche Nutzung (Technologiepark) zu verwirklichen. Betreiber des Technologieparks soll das Hamburger Institut für Technologieförderung (HIT) werden; ein bestehendes "Gründerzentrum" wird in den Technologiepark integriert.

Es sind Flächenausweisungen gewählt worden, um einen Spielraum in der Anordnung der Gebäude entsprechend den betrieblichen Abläufen und Erfordernissen zu ermöglichen; auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist daher verzichtet worden.

Um die angestrebte parkartige Gestaltung des Geländes realisieren zu können, werden für die ein- und zweigeschossigen Flächen die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) nicht ausgeschöpft. Für die eingeschossigen Flächen sind Grundflächenzahlen von 0,4 ausgewiesen worden; die Geschoßflächenzahlen waren zunächst mit 0,5 vorgesehen. Nach der öffentlichen Auslegung wurden diese Geschoßflächenzahlen auf 0,6 erhöht sowie in § 2 Nummer 6 eine Vorschrift aufgenommen, nach der in den eingeschossigen Gewerbegebieten ein Untergeschoß zugelassen werden kann, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Damit ist dem während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Wunsch des künftigen Betreibers des Technologiezentrums nach größerer Flexibilität und wirtschaftlicherer Ausnutzbarkeit der Grundstücke weitestgehend entsprochen worden. Außerdem wurden nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Einwendungen die Ausweisungen in dem von der Erschließungsstraße umschlossenen Innenbereich sowie westlich der Erschließungsstraße

zu jeweils einer Flächenausweisung zusammengezogen und in Teilbereichen aufgeweitet. Damit wurde ein größerer Planungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestellung erreicht. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Für die zweigeschossigen Flächen sind Grundflächenzahlen von 0,4 und Geschoßflächenzahlen von 0,8 bestimmt worden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen bleiben unterhalb der in § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte. Hierdurch soll in Verbindung mit den vorgeschriebenen Begrünungsmaß-nahmen ein möglichst großer Freiflächenanteil erreicht werden, der die besondere Qualität dieses Gewerbegebiets verdeutlicht. Außerdem werden zum Schutz der umliegenden Wohngebiete und zur höhenmäßigen Einpassung des Gewerbe-gebiets durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (5 m im eingeschossigen und 8 m im zweigeschossigen Bereich) der Baukörperentwicklung Grenzen gesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf das vorhandene Gelände. Trotz dieser Einschränkungen sind auf den Flächen des Gewerbegebiets die beabsichtigten baulichen Nutzungen möglich; eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ist somit gegeben.

Die Baugrenzen an der Straße Zum Fürstenmoor bestätigen den Bestand. Hier befinden sich renovierte Werkshallen, die bereits jetzt plangemäß genutzt werden. Im nördlichen Bereich ist die Baugrenze zurückgenommen, um nach dem Abbruch des nicht erhaltenswerten Gebäudes einen größeren Abstand zur gegenüberliegenden Wohnbebauung zu erreichen. Hier besteht dann außerdem die Möglichkeit, Vorgärten anzu-legen, die zur Verbesserung des Umfeldes beitragen. Die zusammenhängende Flächenausweisung an der Straße Zum

Fürstenmoor wurde nach der öffentlichen Auslegung an zwei Stellen unterbrochen, weil die hier vorhandenen Gräben als offene Gräben erhalten und ausgebaut werden sollen; die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

---

Die vorgesehene organisatorische Konzeption des Technologieparks beinhaltet eine zentrale Einrichtung, in der gemeinsame Dienstleistungen für die einzelnen Betriebe bereitgestellt werden sollen. Um hierfür eine städtebaulich dominante Situation zu ermöglichen, kann in dem mit A bezeichneten Bereich des Gewerbegebiets eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile, die der Unterbringung von Dienstleistungsfunktionen für die Gewerbegebiete dienen, bis zu 8 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7). Der Bereich liegt zentral innerhalb des Technologieparks und steht in Beziehung zur öffentlichen Parkanlage. Aus den gleichen Gründen - städtebaulich dominante Situation und zentrale Lage - wird für den im Bebauungsplan mit B bezeichneten Bereich der Gewerbegebiete betimmt, daß im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen ein drittes Vollgeschoß zugelassen werden kann (vgl. § 2 Nummer 8).

Da die Zusammengehörigkeit der Gebäude des Technologieparks in gestalterischer Hinsicht verdeutlicht werden soll, ist in § 2 Nummer 4 festgesetzt worden, daß in den mit C bezeichneten Bereichen der Gewerbegebiete bei Errichtung, Änderung oder Instandhaltung von baulichen Anlagen Farben und Baustoffe, Fassaden-, Fenster- und Dachformen aufeinander abzustimmen sind. Hierdurch wird erreicht, daß die Gebäude des Technologieparks eine als städtebauliche Einheit wirkende Baugruppe bilden. Zur weiteren Verdeutlichung dieses funktionellen Zusammenhangs sind in den mit C bezeichneten Bereichen der Gewerbegebiete Einfriedigungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

...

Zur Absicherung der besonderen Nutzungsstruktur des Technologieparks sowie zum Schutz der umliegenden Wohngebiete ist in § 2 Nummer 3 vorgeschrieben, daß luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig sind. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Um die umliegenden Wohngebiete nicht durch übermäßigen Fahrverkehr zu beeinträchtigen, sind außerdem Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Fuhrunternehmen und Lagerplätze) unzulässig. Solche Betriebe stehen darüber hinaus dem planerischen Ziel, einen Gewerkepark für technologieorientierte Betriebe zu verwirklichen, entgegen. Aus den gleichen Gründen sind ferner Einzelhandelsbetriebe und gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig.

Um das Gelände des Technologieparks nicht übermäßig mit Fahrverkehr von Besuchern und hier Beschäftigten zu belasten, sind im Randbereich zwei Stellplatzanlagen ausgewiesen.

## 5.2 Kerngebiet

Der südwestliche Planbereich ist als zweigeschossiges Kerngebiet mit einem Staffelgeschoß ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, daß sich auch auf diese Flächen der Technologiepark insbesondere mit Büro- und Verwaltungsgebäuden ausdehnt.

Ausgenommen von einer gewerblichen Nutzung bleibt nach § 2 Nummer 2 das an der Straße Am Reiherhorst liegende Flurstück 138, um Beeinträchtigungen des anschließenden Wohngebiets zu vermeiden.

...

Weitere Gliederungen sind im Kerngebiet nicht vorgenommen worden, da die Standortgunst der Fläche keine das Wohngebiet störenden Nutzungen - wie z.B. Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen sowie großflächige Handelsbetriebe - ermöglicht. Die Flächenausweisung mit offener Bauweise und die unter den Höchstwerten des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden Werte für das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,3, Geschosflächenzahl 0,6) ermöglichen die städtebauliche Einpassung der Bauflächen in die Wohnumgebung und verhindern eine nicht vertretbare bauliche Verdichtung, die sich störend auf das Umfeld auswirken würde.

Zu der in § 2 Nummer 4 enthaltenen Vorschrift zur Gestaltung baulicher Anlagen sind die gleichen Gründe maßgebend, wie sie in Ziffer 5.1 für die mit C bezeichneten Bereiche der Gewerbegebiete genannt sind.

Zur Vermeidung von übermäßigem Fahrverkehr auf dem Gelände des Technologieparks ist im östlichen Bereich des Kerngebiets eine Stellplatzanlage mit einer Zufahrt von der Straße Am Radeland festgesetzt worden.

### 5.3 Kleinsiedlungsgebiet

Die Wohnbebauung östlich der Straße Am Reiherhorst wird als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Die eingeschossige Ausweisung entspricht dem Charakter der Siedlung und sichert ihren Bestand. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 entspricht dem in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwert des Maßes der baulichen Nutzung. Die Geschosflächenzahl von 0,2 bleibt unterhalb des Wertes der Baunutzungsverordnung, weil eine stärkere bauliche Verdichtung das Gesamtbild der Siedlung negativ verändern würde. Dies ist aus städtebau-



lichen Gründen nicht erwünscht, um die kleinmaßstäbliche Struktur des Siedlungsgefüges zu erhalten.

Die Baugrenzen für die 18 m tiefen überbaubaren Flächen entlang der Straße Am Reiherhorst und südlich des Ellernwegs sind unter Berücksichtigung des Bestands festgelegt worden.

Um die Siedlung im jetzigen Charakter zu erhalten und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die als Ausnahmen nach § 2 Absatz 3 Nummern 3 und 4 der Baunutzungsverordnung zulässigen Tankstellen und nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

#### 5.4 Begrünungsmaßnahmen

Wegen der hohen Priorität für die Schaffung von Arbeitsplätzen im zukunftsorientierten Technologiebereich ist eine bauliche Nutzung festgelegt, die mit einem hohen Grünanteil die Durchlässigkeit des Gebiets für die Öffentlichkeit erhalten soll.

Ziel der mit dem Bebauungsplan getroffenen Ausweisungen ist es

- die beiderseits von Wohngebäuden begrenzte Gewerbebebauung durch einen hohen Grünanteil optisch zu mildern,
- die Attraktivität des Gebiets für die Naherholung mit einer Nord-Süd-Fußwegverbindung herzustellen, die ein Teilstück einer Verbindung zwischen Geest und Marsch bildet,
- durch die Schaffung von Vegetationsfläche als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere positive Aus-

...

wirkung auf den Naturhaushalt zu erzielen und

- eine Verbesserung der Klima- und Luftverhältnisse zu erreichen.

Im einzelnen enthält der Bebauungsplan dazu folgende Festsetzungen:

- Zur besseren Verträglichkeit des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe wird im westlichen Bereich des Gewerbegebiets eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hiermit soll an der Grenze zum Kleinsiedlungsgebiet eine Abschirmung erreicht werden; der Pflanzstreifen hat je nach Grundstückssituation eine Breite zwischen 10 und 19 m. Er liegt ganz auf den Gewerbegebietsflächen, weil sich hier sowohl neue Nutzungen ansiedeln als auch eine Realisierung im Zusammenhang mit der Errichtung von Hochbauten möglich ist. Auf der Anpflanzungsfläche sollen die Gehölze in einem bestimmten Abstand zueinander und in einem festgelegten Verhältnis von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden. Nach § 2 Nummer 14 sind auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dichtwachsende einheimische Gehölze zu verwenden. Es ist ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. Es sind 15 % Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 85 % als Sträucher zu pflanzen. Hierdurch wird angestrebt, daß die Anpflanzungen schnell ihre positiven Wirkungen erreichen und der Pflegeaufwand gering bleibt.

Die Gehölze bewirken eine Filterung und Bindung von Staub und Luftschadstoffen, wirken sich günstig auf das Kleinklima aus und erhöhen den Grünanteil innerhalb der

...

Bebauung. Um wildlebenden Tieren (wie z.B. Vögel, Insekten, Kleinsäugetiere) artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten und eine Neupflanzung der vorhandenen Vegetation anzupassen, sollen einheimische Laubgehölzarten verwendet werden. Nadelgehölze weisen eine größere Empfindlichkeit gegen Luftschadstoffe auf und sind für die gegebenen Standortbedingungen nicht geeignet.

- In den Gewerbegebieten und im Kerngebiet sind außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 10). Hierdurch soll eine ausreichende Vegetationsmasse und -vielfalt innerhalb der bebauten und versiegelten Flächen sichergestellt werden. Die vorgesehene Regelung schafft die Voraussetzung für günstige kleinklimatische Verhältnisse und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, Lebensraum für Tiere zu schaffen. Weiterhin wird durch die Bepflanzung der optische Eindruck des Gewerbegebiets wesentlich verbessert und somit die Grundlage für abwechslungsreiche Freiräume geschaffen, die auch zur Erholung von Betriebsangehörigen genutzt werden können. Außerdem mildern die Anpflanzungen im gewissen Umfang die hier vorhandene Luftbelastung.
- Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 12). Hierdurch soll die optische Wirkung bei fensterlosen Wandflächen verbessert werden. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen.

- Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen; je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 11). Die für die Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen dieser Flächen und der zusätzlichen Luftbelastung durch den Fahrzeugverkehr. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Gesamtbild des Technologieparks. Die Anlage der offenen Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen zu gewährleisten; der Spielraum für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Um die positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Mindeststammumfang vorgeschrieben.
  
- In Vorgärten der Gewerbegebiete und des Kerngebiets sind Arbeits- und Lagerflächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Im Interesse einer ansprechenden Gestaltung der Gebiete sollen die Vorgärten gärtnerisch gestaltet und unterhalten werden. Diese Maßnahme dient darüber hinaus auch der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Mit diesen Begrünungsmaßnahmen wird das planerische Ziel der Schaffung eines Technologieparks unterstützt; gleichzeitig werden ökologisch wirksame Maßnahmen, die auch über das Plangebiet hinaus bedeutsam sind, ergriffen.

...

## 5.5 Parkanlage

Im nördlichen Plangebiet ist östlich des Kleinsiedlungsgebiets eine Parkanlage ausgewiesen worden; sie dient der Abschirmung von Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen. Darüber hinaus ist sie Teil einer Fuß- und Radwegeverbindung, die von den Harburger Bergen in Richtung Norden nach Moorburg führt. Die Fläche übernimmt die gleiche ökologische Funktion wie die Anpflanzungsfläche. Außerdem soll die Parkanlage den Beschäftigten als gemeinsam nutzbarer Erholungsfreiraum dienen. Die Parkanlage setzt sich fort bis in den zentralen Bereich des Technologieparks.

## 5.6 Schutz der Bäume

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

Um dem außergewöhnlich guten Bestand von alten und großen Bäumen einen optimalen Schutz zu gewähren, sind einzelne Bäume und Baumgruppen durch besondere Festsetzungen im Plan gesichert worden. Vor allem im Bereich der Kerngebietsausweisung verleihen die Bäume der Fläche schon jetzt einen parkartigen Charakter und stellen einen hohen ökologischen Wert dar. Deshalb ist für diese Bäume auch eine Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt worden. Nach § 2 Nummer 15 ist vorgeschrieben, daß im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig sind. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen, die einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen müssen. Zur Erhaltung

des ökologischen Wertes sollen einheimische Gehölze gepflanzt werden. Ein Mindeststammumfang wird vorgeschrieben, um die positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erzielen. Standortveränderungen wie Geländeaufhöhungen und Abgrabungen und damit auch Befestigungen sind im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume unzulässig, um Schädigungen der Wurzeln auszuschließen, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der Gehölze führen können. Im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen werden Baumschutzaufgaben vorgeschrieben, da hier eine besondere Gefährdung für die Bäume besteht.

#### 5.7 Sicherung des Wasserhaushalts

Die zum Schutz und zur Anreicherung des Grundwassers getroffenen Vorschriften haben das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Nach § 2 Nummer 13 ist für das anfallende Oberflächenwasser eine offene Entwässerung mit Absetzteichen und Versickerung über belebte Bodenzonen vorzusehen. Eine Versickerung muß über bewachsene Flächen stattfinden, da die Vegetation durch den teilweisen Abbau und die Festlegung von Schadstoffen zur Reinigung und Regeneration des Wassers beiträgt und so einer Belastung des Grundwassers vorbeugt. Die Oberflächenwasser-Versickerung gleicht die Flächenversiegelung z.T. aus und trägt zum Erhalt des Grundwasserspiegels bei. Die vorhandene und geplante Vegetation wird durch das Sickerwasser versorgt und das Kleinklima wird durch die Verdunstung günstig beeinflusst.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau her-

...

zustellen, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Wassers zulassen (vgl. § 2 Nummer 16). Durch diese Vorschrift soll erreicht werden, daß ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten bleibt und der durchwurzelbare Flächenanteil erhöht wird.

Zwischen der östlichen neuen Erschließungsstraße und der Straße Zum Fürstenmoor sind drei Flächen als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet. Hier soll das anfallende Oberflächenwasser der neuen Erschließungsstraße über Stichgräben dem vorhandenen Graben in der Straße Zum Fürstenmoor zugeführt werden. Diese Gräben sind vorhanden, jedoch noch nicht in voller Breite ausgebaut. Der für den Grabenausbau benötigte Flächenbedarf wird daher im Bebauungsplan unverbindlich gekennzeichnet (vgl. Ziffer 6). Damit das Oberflächenwasser versickern kann, sollen diese Gräben weiterhin offen erhalten bleiben.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im südöstlichen Planbereich anstelle eines vorgesehenen Geh- und Leitungsrechts ein Graben einschließlich eines Fußwegs als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet.

Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung konnte entfallen, da die Herrichtung des Fußwegs auf dem stadteigenen Flurstück innerhalb der Gewerbegebietsausweisung auch ohne spezielle Festsetzung ermöglicht werden kann. Die Grundzüge der Planung werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Durch die Verlängerung des vorhandenen Gehwegs auf der Westseite der Straße Zum Fürstenmoor wird eine kurze und sichere Fußgängerverbindung vom Fußgängertunnel Am Radeland zum Technologiepark geschaffen.

...

## 5.8 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Planbereichs an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die östlich des Plangebiets verlaufenden Straßen Bostelbeker Damm und Moorburger Bogen. Von dort aus gelangt der Verkehr in Richtung Norden auf den neuen Autobahnzubringer und zur Bundesautobahn A7 und in Richtung Süden auf die Bundesstraße B 73.

Die Erschließung des Technologieparks und des Kerngebiets wird ausschließlich von Süden über die Straße Am Radeland erfolgen. Hierdurch wird erreicht, daß die Straße Zum Fürstenmoor weitgehend von dem durch den Technologiepark verursachten Fahrverkehr unberührt bleibt. Nur der nördliche Teil des Gewerbegebiets erhält eine zusätzliche Anbindung an die Straße Zum Fürstenmoor. Diese "zweifache" Anbindung ist insbesondere auch aus Sicherheitsbelangen (z.B. als Feuerwehrezufahrt) erforderlich. Ein Verzicht auf die Anbindung der nördlichen Gewerbebetriebe an die Straße Zum Fürstenmoor hätte zur Folge, daß der Fahrverkehr dieses Gewerbegebiets ebenfalls durch den Technologiepark erfolgen müßte, was wegen der Einbeziehung der Freiflächen in die Gesamtkonzeption und die betriebsinternen Funktionen als negativ zu bewerten ist. Deshalb konnte auch einem während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans von Anwohnern der Straße Zum Fürstenmoor in einer Sammeleinwendung geforderten Verzicht auf die nördliche Ausfahrt nicht entsprochen werden. Diese nördliche Anbindung hat insgesamt untergeordneten Charakter. Da im nördlichen Bereich nur wenige Betriebe angesiedelt werden, halten sich auch die Störungen für die straßenbegleitende Wohnbebauung an der Straße Zum Fürstenmoor in vertretbarem Rahmen. Die Nachrangigkeit dieser Zufahrt soll auch über eine entsprechende straßenbautechnische Ge-

...



gestaltung verdeutlicht werden (z.B. Ausbildung der Einfahrt als Gehwegüberfahrt).

Am Ellernweg und im nördlichen Bereich der Straße Zum Fürstenmoor sind Gehwegüberfahrten ausgeschlossen, um zu verhindern, daß der Ellernweg zusätzlich mit Verkehr belastet wird. Für den Ellernweg besteht die planerische Absicht, hier wohnumfeldverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Dadurch soll auch verhindert werden, daß Fahrverkehr über den Ellernweg zur Autobahn A7 abfließt. Über die Ausgestaltung des Straßenprofils kann erst im Rahmen einer verkehrstechnischen Planung für den Ellernweg entschieden werden.

Für die neue Erschließungsstraße der Gewerbeflächen beinhaltet der Querschnitt Fahrbahn, Grünstreifen, Parkplätze, Entwässerungsgraben und beidseitige Gehwege. Die Fahrbahnbreite stellt mit 5,5 bzw. 6 m die für eine Gewerbeerschließung erforderlichen Mindestmaße dar. Die intensive Begrünung der Straßen unterstützt das planerische Ziel der Begrünungsmaßnahmen im Technologiepark. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Erschließungsstraße in den Eck- und Einmündungsbereichen aus verkehrstechnischen Gründen geringfügig vergrößert.

Der Gehweg in dem westlichen Bereich der Erschließungsstraße stellt das Teilstück einer Wegeverbindung von den Harburger Bergen in Richtung Norden nach Moorburg dar. Dieser Weg findet seine Fortsetzung in der ausgewiesenen Parkanlage. Die Wegeverbindung nach Moorburg, die bis zum Bau des Autobahnzubringers durch die Straße Moorburger Kirchdeich gegeben war, kann damit als "historische" Wegeverbindung wieder hergestellt werden. Die übrigen Straßen sind entsprechend ihrem jetzigen Ausbauzustand im Bebauungsplan übernommen worden.

Im südlichen Bereich der Straße Am Reiherhorst werden Gehwegüberfahrten zum Kerngebiet ausgeschlossen, um die angrenzende Siedlung nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten. Das Kleinsiedlungsgebiet wird durch die Straße Am Reiherhorst ausreichend erschlossen.

#### 5.9 Entsorgungsfläche

Nördlich der Straße Am Radeland ist ihrem Bestand entsprechend eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser ausgewiesen. Hier ist eine Regenwasserversickerungsanlage vorhanden, die das Straßenwasser zur Versickerung bringt.

#### 5.10 Besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Begrünungsmaßnahmen, des Bodenwasserhaushalts und der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind besondere Maßnahmen vorgeschrieben.

- Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen (vgl. § 2 Nummer 17). Diese Festsetzung dient der Sicherung der Lebensbedingungen der Vegetation, der Erhöhung der Wasseraufnahmekapazität des Bodens, der Verbesserung des Sauerstoffhaushalts und der Förderung des Bodenlebens. Die DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" ist zu beachten.
- Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen außerhalb von öffentlichen Straßen nicht ausgebracht werden (vgl. § 2 Nummer 19). Dieses Anwendungsverbot ist erforderlich, um nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden. Insbesondere soll eine Gefährdung der vorhandenen und neu zu pflanzenden Gehölze

...

durch den Einsatz von Tausalzen ausgeschlossen werden.

- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt (vgl. § 2 Nummer 18). Dies ist erforderlich, um eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen und die Selbstreinigungskraft der Oberflächengewässer und der belebten Versickerungszonen zu erhalten und zu fördern. Zur Entwicklung der Lebensmöglichkeiten von Tieren und Pflanzen in den Gewässerbiotopen ist das Anwendungsverbot ebenfalls notwendig.

#### 5.11 Lärmschutzmaßnahmen

Aus der südlich des Plangebiets verlaufenden Fernbahnstrecke Harburg-Cuxhaven ergeben sich Immissionsbelastungen für die Bebauung entlang der Straße Am Radeland. Da in diesem räumlich begrenzten Teilabschnitt aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) aus städtebaulichen und stadtbildgestalterischen Gründen nicht zu vertreten sind, verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Im Kerngebiet sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 20).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

...

nungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

#### 5.12 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 10 bis 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 13 bis 19 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

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

- Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958 mit der Änderung vom 13. September 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1958 Seite 59, 1960 Seite 408)
- Teilbebauungsplan TB 111 vom 21. September 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 829)

...

- Bebauungsplan Heimfeld 13 vom 25. Mai 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 141)

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Eine verbindliche Festsetzung hierfür sowie eine verbindliche Regelung über das Abführen des Niederschlagswassers erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322).

Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann eine Regelung auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 90.900 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18.750 m<sup>2</sup> (davon neu 10.640 m<sup>2</sup>) und für Parkanlagen neu etwa 4 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Kosten werden durch den Bau der Straßen, den Sielbau, die Herstellung der Oberflächenentwässerung, die Herstellung der Parkanlage und den Abbruch von Gebäuden entstehen.

....

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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