

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eidelstedt 74

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. XII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 54 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
- g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Fläche für Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Grünfläche
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Schutzwand
- z.B. h = 21 Höhe der Schutzwand über Gelände
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahmen

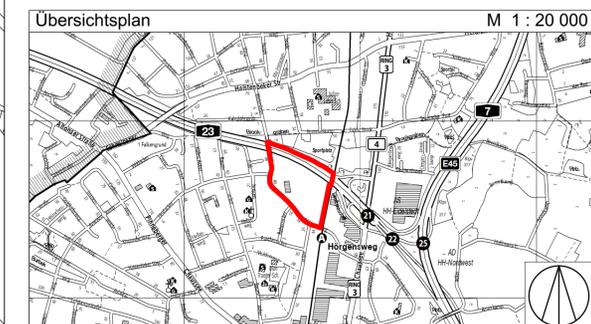
-  Festgestellte Bundesfernstraße
-  Durchfahrt, Brücke

## Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN

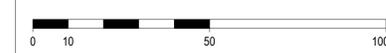
## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).  
 Längemaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2019.  
 Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach §12 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. 2017 I S. 2808, 2831, 2833, 2018 S. 472), des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport, in dem Baubeschränkungen gelten. Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde darf Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde genehmigen.  
 Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan existieren ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eidelstedt 74**  
 Maßstab 1 : 1000 ( im Original )  
 Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 320





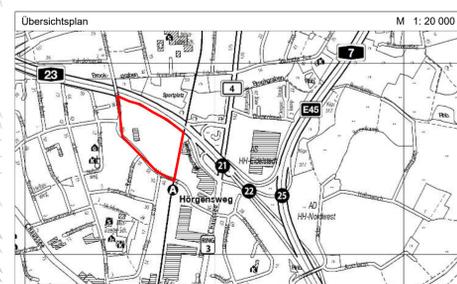
- ### LEGENDE
- vorhandene Grundstücksgrenze inkl. Flurstücksnummer
  - Hochbau
  - Baugrenzen
  - V 18,30M Anzahl der Geschosse inkl. Gebäudehöhe
  - ▼ Hauptzugang Gebäude "Adresse"
  - ▽ Nebenzugang Gebäude
  - min. 50cm erdüberdeckte Bauteile (TG, Fundamente, etc.)
  - ▲ Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten
  - ↑ Durchgang in Lärmschutzwand (L.S.W) b/h ca. 2,00m/3,00m
  - ▨ ext. Dachbegrünung (auf 80% der Fläche)
  - ▨ private Erschließungsflächen i.d.R. min. 2,00m breit
  - ▨ off. Nebenfläche
  - ▨ Wegefläche wassergebunden
  - ▨ private Grünfläche - Rasen
  - ▨ Mietergärten
  - ▨ Heckenpflanzung h=1,20m
  - ▨ Heckenpflanzung als Sichtschutz h=2,00m, b=0,80m
  - ▨ öffentliche Grünfläche
  - ▨ öffentliche Grünfläche mit Intensivnutzung
  - ▨ Strauchpflanzungen privat
  - ▨ Dicht gewachsene Gehölzgruppe
  - ▨ Feuerwehrauffstellflächen
  - ▨ Spielflächen nach §10 HBauO
  - ▨ gestaltete Spielflächen nach §10 HBauO
  - ▨ Kita Außenfläche
  - ▨ Gehrecht auf privaten Flächen zu Gunsten der öff. Erschließung
  - ▨ Lärmschutzwand BAB 23, h=7,00m
  - ▨ Eingriffsbereich Lärmschutzwand BAB 23 - Grundl. Index B vom 03.05.18
  - ▨ temporäre Gestaltung auf als off. Straßenverkehrsfläche festgesetzter Fläche. Gestaltung bis zur Umsetzung einer Straßenquerung der Bahnanlage.
  - Baum Erhalt mit Baumschutzmaßnahmen
  - Baumfällung
  - Baum Neupflanzung
  - 1.100 l Milchkontainer Bedarf ca. 100 St.
  - sonstige Bauteile (T-Trafo, A-Abluft, Z-Zuluft)
  - Qualifizierung der Grünflächen im Rahmen Baugenehmigungsplanung

### FLÄCHENBILANZ

Anzahl privater PKW-Stellplätze	ca. 357 St.
Anzahl privater Fahrrad-Stellplätze	ca. 1.425 St.
Anzahl Wohneinheiten	ca. 899 St.
Geschossfläche	ca. 85.125 m²
Anzahl öffentliche Parkstände	129 St.
Anzahl öffentlicher Fahrradparkstände	ca. 662 St.

### KENNZAHLEN

Baufeld	Grundstück	Grundfläche	Geschossfläche	GRZ / GFZ
1	4.235 m²	1.997 m²	8.182 m²	0,47 / 1,93
2	7.173 m²	2.764 m²	9.775 m²	0,38 / 1,36
3	8.126 m²	3.241 m²	15.187 m²	0,39 / 1,86
0/4	26.762 m²	7.382 m²	45.255 m²	0,27 / 1,69
5	1.672 m²	427 m²	4.989 m²	0,25 / 2,98
6	1.691 m²	580 m²	1.740 m²	0,34 / 1,02



**Fildalstadt**  
**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**  
 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan Eid74

Bezirk: Eimsbüttel      Ortsteil: 320

BAUVORHABEN: Hörgensweg, Hamburg Eidelstedt

BAUHERR: FeWa Mobil Verwaltungs GmbH  
 Caffensackerreihe 7  
 20355 Hamburg  
 Tel.: 040 / 609 005 10

PLANUNG: PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH  
 Caffensackerreihe 7  
 20355 Hamburg  
 Tel.: 040 / 609 005 10

M 1:500 BLATTFORMAT  
 H/B = 900 / 1189 (1.07m²)

GEZELT:	21.12.2017	GU
ANDER:	02.07.2018	GU
	09.02.2018	MA
	02.07.2018	MA
	26.04.2019	MA

PLANSTAND: Flurbereinigung aktualisierte Kartengrundlage



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 18	FREITAG, DEN 7. JUNI	2019
Tag	Inhalt	Seite
20. 5. 2019	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eidelstedt 74 .....	149
22. 5. 2019	Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Bildung von Kammern für Handelssachen bei dem Landgericht Hamburg ..... <small>300-14</small>	152
27. 5. 2019	Sechste Verordnung zur Änderung der Ausbildungs- und Prüfungsordnung zum Erwerb der allgemeinen Hochschulreife ..... <small>223-1-19</small>	152
28. 5. 2019	<b>Hamburgisches Gesetz zum Schutz vor gesundheitlichen Gefahren durch Kohlenstoffmonoxid in Shisha-Einrichtungen</b> ..... <small>neu: 2120-8</small>	153
28. 5. 2019	Verordnung über die Schiedsstelle nach § 36 des Pflegeberufgesetzes (Pflegeberufe-Schiedsstellenverordnung – PflBSchVO) ..... <small>neu: 2124-25-1</small>	155
28. 5. 2019	Verordnung über den Bebauungsplan Alsterdorf 24 .....	159
28. 5. 2019	Verordnung über den Bebauungsplan Marienthal 35 .....	161
28. 5. 2019	Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Jenfeld 25 .....	163
28. 5. 2019	Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 .....	165
22. 5. 2019	Bekanntmachung einer Entscheidung des Hamburgischen Obergerichts zu dem Gesetz über den Bebauungsplan Wohldorf-Ohlstedt 13 .....	167

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Verordnung

#### über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eidelstedt 74

Vom 20. Mai 2019

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

## § 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Eidelstedt 74 für den Geltungsbereich zwischen Hörgensweg, Bundesautobahn A 23 und Schienentrasse (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 320) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Hörgensweg – Nordgrenzen der Flurstücke 6708 und 6709 (Bundesautobahn A 23), Ostgrenzen der Flurstücke 6709 und 6708, Ostgrenze des Flurstücks 6715, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 6714, Südgrenze des Flurstücks 6715, Ostgrenzen der Flurstücke 6716, 7524 und 7529, Westgrenze des Flurstücks 7551, über das Flurstück 7528 und das Flurstück 7533 der Gemarkung Eidelstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone unzulässig. Überschreitungen der Baugrenzen sind für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA1“, „WA2“ und „WA3“ sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA4“ sind Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.
6. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA1“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA2“ bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 und in den Teilgebieten mit der Bezeichnung „WA3“ und „WA4“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
7. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Geh- und Fahrwege herzustellen und zu unterhalten. Die festgesetzten Fahr- und Leitungsrechte beinhalten die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Stadtreinigung und der Feuerwehr, die Flächen zu befahren. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
8. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Belichtung, der Be- und Entlüftung oder für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m auf maximal 40 vom Hundert der Dachfläche.
9. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA1“ und „WA3“ sind an den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.
10. In den allgemeinen Wohngebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht

werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

11. In den allgemeinen Wohngebieten sind bei den mit „(B)“ bezeichneten Gebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
12. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA3“ sind einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. An den lärmzugewandten Gebäudeseiten sind vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubgänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelmin- derung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnungen zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
13. Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit Stieleichen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
14. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mindestens 1 m betragen.
15. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.
16. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 20. Mai 2019.

**Das Bezirksamt Eimsbüttel**

## **Bebauungsplan Eidelstedt 74** **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB**

### 0. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet liegt im Randbereich der Verkehrsstrassen der Bundesautobahn BAB A23 und der AKN – Bahnstrecke und grenzt nördlich an vorhandene Wohnbauflächen an. Es ist durch eine länger anhaltende Brachenentwicklung auf Flächen einer ehemaligen Gärtnerei geprägt. Der bislang geltende Bebauungsplan Eidelstedt 62 setzte in großen Teilen ein Gewerbegebiet fest. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes weisen eine allgemeine Bedeutung ohne besondere Funktionen auf.

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

In Bezug auf das Schutzgut Luft zeigen die Immissionsberechnungen für den Planfall im Ergebnis, dass keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der 39. BImSchV für die Jahresmittelwerte der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) zu erwarten sind. Im Vergleich zur vorherigen Gewerbegebietsausweisung sind insgesamt positive Auswirkungen durch einen höheren Grünflächen- und Vegetationsanteil im Wohngebiet zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima wird mit den festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen ein wesentlicher Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen und zur Schaffung bioklimatisch günstiger Verhältnisse erzielt. Mit Rücknahme der gewerblichen Ausweisung nach dem vorherigen Planrecht und Entwicklung einer kleinteiligeren Bebauung als Wohngebiet mit Parkanlagen wird das Lokalklima durch einen geringeren Versiegelungsgrad und höhere Grünanteile in den öffentlichen und privaten Grünflächen positiv beeinflusst. Insgesamt wird das Schutzgut Klima nicht wesentlich beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Boden wird mit der Festsetzung von Begrünungsanteilen in den Baugebieten sowie der Dach- und Tiefgaragenbegrünung die Neuversiegelung begrenzt. Da zukünftig ein geringerer Versiegelungsanteil zulässig ist und die Versickerungsleistung der Böden für Niederschlagswasser über eine größere Fläche stattfindet, ergeben sich im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation insgesamt positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser und Boden. Das Entwässerungskonzept sieht in Teilen des Plangebiets eine Versickerung, in anderen Teilbereichen eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in die Regensiele vor.

Mit der Entwicklung eines Wohnquartiers wird das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild vollständig neu gestaltet. Die geplante Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern nimmt die städtebauliche Struktur des Umfeldes auf und stellt mit der Parkanlage im Südosten eine Verbindung zum vorhandenen Quartier dar. Die geplante Wohnbebauung wird zwar höhere Gebäude umfassen als das bisherige Planrecht dies für die Gewerbenutzung vorsah, sie passt sich jedoch durch die Wohnnutzung und die Öffnung zum Quartier besser in das durch Wohnsiedlungen geprägte Umfeld ein. Insgesamt ist gegenüber dem derzeit zulässigen Gewerbegebiet von einer Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes auszugehen.

Tiere und Pflanzen erhalten durch die Neuschaffung von Gartenbiotopen und differenzierten Anpflanzgeboten neue Lebensräume. Für den wertvollen Baum- und Gehölzbestand wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von

Bäumen und Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Brutvögel ausgelöst.

Die vorgenommene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmaßstab des Hamburger Staatsrätemodells zeigt im Ergebnis einen positiven Bilanzwert für das Schutzgut Boden und einen positiven Bilanzwert für das Schutzgut Tiere/ Pflanzen.

Für das Schutzgut Mensch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen gesichert.

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, die gegen das Vorhaben sprechen. Anregungen zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichts wurden weitestgehend in das Planwerk übernommen. Hinweise zur Bauausführung und Realisierung der Planung wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Es wurde von Leitungsträgern auf bestehende Leitungen und Richtfunktrassen hingewiesen, die beim Bau und der Planung berücksichtigt werden. Zum Teil wurden Leitungsrechte berücksichtigt.

Mehrere Stellungnahmen haben Anregungen zum Entwässerungskonzept vorgebracht, das daraufhin überarbeitet wurde. Die Begründung des Bebauungsplans und der Umweltbericht wurden der überarbeiteten Version angepasst.

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wurde mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben. Angesprochene Defizite und Ausgleichsbedarfe bestanden zum Abschluss der Planung nicht mehr. Um den Gehölzstreifen, der auch als Fledermausleitgehölz dient, entlang der Bahntrasse nicht zu beeinträchtigen, wurde der geplante Baukörper etwas abgerückt.

Die geplanten Maßnahmen zum Lärmschutz wurden wie folgt den Rahmenbedingungen angepasst: Der Planfeststellungsbeschluss zum Bau einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn wurde als Grundlage zur Berechnung der Fassadenpegel im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 – WA 4 verwendet. Entlang des Hörgenswegs wurde grundsätzlich die allgemeine Grundrissklausel angewendet, da der Verkehrslärm des Hörgenswegs hier maßgeblich ist.

Die Stellungnahmen zur Verkehrsplanung wurden wie folgt behandelt: Der Einmündungsbereich der Planstraße in den südlichen Hörgensweg wurde zugunsten eines ausreichend dimensionierten Straßenquerschnitts und einer übersichtlichen Einmündung erweitert. Die Querschnittsplanung des Hörgenswegs wurde einer aktuellen Vermessungsgrundlage angepasst. Der Querschnitt der Planstraße entspricht hingegen der RAST und wurde beibehalten. Die Art der geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen in der Planstraße wurde als ausreichend erachtet und auch nicht verändert. Die Anzahl der privaten PKW-Stellplätze und die Zufahrten zu Tiefgaragen sowie die Anzahl der Besucherparkplätze in der Planstraße wurde nicht auf die Maximalforderung ausgerichtet, sondern berücksichtigen die Mindestanforderungen und wurden mit anderen Flächenansprüchen abgewogen.

Dem Wunsch der Kompensation des Gewerbeflächenverlusts konnte im Rahmen des Bebauungsplans nicht entsprochen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben drei Anwohner eine Stellungnahme eingereicht.

Neben allgemeinen Fragen zum Bebauungsplanverfahren und Anregungen, die nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans sind, wurden folgende Bedenken vorgetragen:

Es wurden die bauliche Dichte, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und die Überlastung der Infrastruktur des Stadtteils kritisiert. Dies wurde abgewogen mit der Forderung nach neuem Wohnungsbau entsprechend der hohen Nachfrage. Die bauliche Dichte entspricht

einer angemessenen Verdichtung, zudem werden neue öffentliche Grünflächen hergestellt. Der Bau von zwei Kindertagesstätten und das Flächenangebot für kleinteiligen Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Praxen im Plangebiet sollen zur Versorgung der neuen Bewohner beitragen. Regelungen zur Belegung der Wohnungen wurden im Durchführungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger vereinbart.

Die geltend gemachten Zweifel an der Richtigkeit der Luftschadstoffuntersuchung und der schalltechnischen Untersuchung konnten nicht bestätigt werden.

In einer Stellungnahme wurde eine Einschränkung einer baulichen Entwicklung des östlich ansässigen Gastronomiebetriebs geltend gemacht. Diese Bedenken konnten nicht geteilt werden, da vor allem passive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Festsetzungen und Maßnahmen erfolgten zulasten des Verursachers, nämlich der heranrückenden Wohnbebauung. Eine Beeinträchtigung der genehmigten und ausgeübten Nutzung des Einwenders ist somit ausgeschlossen.

### 3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Das Plangebiet liegt seit Aufgabe der Gärtnereinzutzung in den 1990er Jahren brach. Seitdem hat sich keine Gewerbenutzung mehr angesiedelt. Auch der im Jahr 2001 aufgestellte Bebauungsplan Eidelstedt 62, der eine Gewerbenutzung festgesetzt hatte, hat eine entsprechende Entwicklung nicht befördert.

Zudem war die Fläche schon seit längerem für eine Wohnbauentwicklung im Gespräch. Der Standort ist aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung für die Entwicklung eines Wohnquartiers gut geeignet und kann im Hinblick auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs in Hamburg einen positiven Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Im Plangebiet wurden bereits Gebäude für Flüchtlinge als öffentlich-rechtliche Unterbringung errichtet, diese Unterkünfte sollen sukzessive für den regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Eine Standortalternative war vor dem Hintergrund dieser Planungsziele nicht gegeben.

Planungsvarianten sind im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens erarbeitet worden, bei dem aus vier verschiedenen Planungsvarianten der Entwurf mit der größten städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität, Funktionalität und Nachhaltigkeit ermittelt wurde. Die drei anderen Entwürfe wiesen geringere Qualitäten insbesondere in Hinblick auf die Differenzierung der Freiraumgestaltung und die städtebauliche Ausgestaltung der Übergänge zum bestehenden Quartier südlich des Hörgenswegs auf. Nach dem Wettbewerb wurde der zur Umsetzung ausgewählte Entwurf weiter ausgearbeitet und diente als Grundlage für den Bebauungsplan.

---

Karola Häffner

Stellvertretende Leiterin Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung