

Begründung

zum Bebauungsplan Eidelstedt 31

Vom 26.09.2003

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Dies gilt gemäß § 243 BauGB auch für die Durchführung von Verfahrensschritten nach § 2 Absatz 4 Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623), geändert am 1. November 1996 (BGBl. S. 1626, 1629) sowie für die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E4/89 vom 11. Oktober 1989 mit den Ergänzungen vom 2. Juni 1992 und 30. Oktober 2000 (Amtl. Anz. 1989 S. 2117, 1992 S. 1041, 2000 S. 3865) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit zwei öffentlichen Unterrichtungen und Erörterungen und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. März 1990, 8. Dezember 1999, 30. Oktober 2000 und 16. Januar 2002 (Amtl. Anz. 1990 S. 557, 1999 S. 3644, 2000 S. 3866, 2002 S. 705) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan geändert und nach § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB für eine verkürzte Dauer von 2 Wochen erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) erstellt, der Festlegungen über Schutz, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen enthält.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier auf den ehemals als Campingplatz (Flurstück 6202 der Gemarkung Eidelstedt) genutzten „Langeloh'schen Flächen“ sowie eine städtebauliche Erweiterung bereits vorhandener Wohnnutzungen entlang der Kieler Straße und westlich der Eidelstedter Dorfstraße geschaffen werden. Die weiteren, teilweise als Grünland genutzten Freiflächen sollen langfristig als Grünraum gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 44. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend naturbestimmte Flächen sowie nördlich daran angrenzende Grünflächen dar. An der als Hauptverkehrsstraße hervorgehobenen Kieler Straße sind Wohnbauflächen und an der südöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Bahn-

trasse (Fernbahn) dargestellt. Im Osten verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die Bundesautobahn A7.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 42. Änderung enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

a) Landschaftsprogramm:

- entlang der Kieler Straße die Milieus „Etagenwohnen“ und „Grünqualität sichern, parkartig“, östlich angrenzend die Milieus „Parkanlage“ und „Naturnahe Landschaft“, einschließlich der Kennzeichnung Landschaftsschutzgebiet,
- im nördlichen Bereich die Milieus „Etagenwohnen“, „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“,
- für den Bereich von Mühlenau und Döngelau die Milieus „Gewässerlandschaft“ sowie „Auenentwicklungsbereich“,
- Milieus „sonstige Verkehrsstraße“ und „Gleisanlage oberirdisch“,
- Milieuübergreifende Funktionen „Stadtteilpark“ für die weiträumigen Flächen der Eidelstedter Feldmark sowie „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“,

b) Arten- und Biotopschutzprogramm:

- für den Bereich entlang der Kieler Straße der Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägten Bereich teils geschlossene, teils offene Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), mit parkartigen Strukturen,
- für die östlich angrenzenden Flächen „Parkanlage“ (10a) und „Grünland“ (6),
- im Bereich von Mühlenau und Döngelau „übrige Fließgewässer“ (3 a) und „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3 b) sowie „Verbindung von Biotoptypen der Bäche und Gräben“,
- im nordöstlichen Bereich „Sportanlage“ (10 d),
- im nordwestlichen Bereich „städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) sowie „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11 a),
- „Hauptverkehrsstraßen“ (14 c) und „Gleisanlagen“ (14 d).

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

a) Bestehende Bebauungspläne

Der Teilbebauungsplan TB 87, (Teil 6) vom 12. November 1954 (Amtl. Anz. S. 985) und (Teil 7) vom 11. Mai 1954 (Amtl. Anz. S. 399) stellt Straßenerweiterungsflächen im Bereich der Kieler Straße dar.

Der Baustufenplan Eidelstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), stellt für den Bereich der Kieler Straße zwischen Flurstück 6201 („Langeloh-Hof“) und Olloweg in einem ca. 50 m breiten Streifen zweigeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise dar. Das weitere Plangebiet ist Außengebiet und steht unter Landschaftsschutz.

Der Bebauungsplan Eidelstedt 56 vom 21. Dezember 1976 (HmbGVBl. S. 286) setzt für das Flurstück 4844 (westlich der Eidelstedter Dorfstraße) zweigeschossige Reihenhäuser und Gemeinschaftsstellplätze fest.

Der Bebauungsplan Eidelstedt 60 vom 1. Dezember 1980 (HmbGVBl. S. 364), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505) setzt für das Flurstück 4376 (Steinwiesenweg) Sportfläche fest.

b) Landschaftsschutz

Für die als Baugebiete, Straßenverkehrsflächen und Sportanlage festgesetzten Flächen besteht kein Landschaftsschutz. Alle übrigen Flächen liegen innerhalb der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245, 246).

- c) Baumschutz
Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).
- d) Denkmalschutz
An der Kieler Straße stehen die Stirnwände der Brücke über die Mühlenau unter Denkmalschutz.
- e) Bahnanlage
Teilweise entlang der Südgrenze des Plangebiets, den Olloweg querend, verläuft eine Trasse der Güterumgebungsbahn.
- f) Fluglärmschutzzone / fluglärmbelasteter Bereich
Ein unbebautes Teilstück des Plangebiets, nördlich der Güterumgebungsbahn, liegt im Bereich der Lärmschutzzone 3 sowie im fluglärmbelasteten Bereich 2 für den Flughafen Fühlsbüttel.
- g) Bauschutzbereich
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fühlsbüttel.
- h) Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

- a) Altlasten
Im Altlastenhinweiskataster für den Bereich des Bebauungsplans sind folgende Verdachtsmomente verzeichnet:
 - Verdachtsfläche 6040-38 Typ A (Flurstück 1413, nördlich des Grundstücks Kieler Straße 650 bis zur Mühlenau, ehemaliger Campingplatz): Bauschuttablagerungen
 - Verdachtsfläche 6042-06 Typ A (Flurstück 5116, südlich Steinwiesenweg): Ablagerung von Straßenbaumaterialresten.Planungsrelevante Auffälligkeiten, die einer Bebauung entgegenstehen, sind bisher nicht bekannt.
- b) Gutachten
Für das Plangebiet wurden 1997 und 1999 lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt.
- c) Städtebauliches Konzept
Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans basiert auf dem 1999 in zwei Planungsworkstätten mit Behördenvertretern, Kommunalpolitikern und Bürgern erarbeiteten Lösungsvorschlag zur Reduzierung der ursprünglich vorgesehenen Baumassen von ca. 30.000 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) auf nunmehr 19.000 m² BGF unter Einbindung des Langeloh'schen Hofes.
In Zusammenarbeit mit Stadt- und Landschaftsplanern sowie einem Lärmgutachter wurde eine Konzeption für das neue Wohnquartier entwickelt, die durch geeignete Baukörperanordnung, Höhenentwicklung und spezieller Dachausbildung auf die vorhandenen Lärmbelastungen durch Kieler Straße und Bundesautobahn A7 reagiert und entsprechend der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse jeweils eine lärmabgewandte Seite für die Wohngebäude definiert.
Auf dem Gebiet zwischen der Kieler Straße und der Eidelstedter Dorfstraße sollen nunmehr zwei genossenschaftliche Projekte mit den Schwerpunkten „*wohnen und arbeiten*“

sowie „gemeinschaftliches wohnen“ entstehen.

d) Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant.

3.3 **Angaben zum Bestand**

Den größten Teil des Plangebiets bilden freie Flächen (Wiesen) des ehemaligen Lange-loh'schen Hofes an der Kieler Straße. Das Hauptgebäude mit Anbau (Flurstücke 6200 und 6201) ist erhalten und wird insgesamt als Wohngebäude genutzt. Nördlich der Hofanlage bis zur Mühlenau befand sich auf den jetzt un bebauten Flächen (Flurstück 6202) ein Caravan-Campingplatz. Eine kleinere Fläche (Teilfläche des Flurstücks 1175) ist als Pferdekoppel vermietet; die Tiere sind auf dem privaten Flurstück 1416 in einem ehemaligen Schuppen untergebracht. Im Süden des Wohnhauses Eidelstedter Dorfstraße 41 (Flurstück 1177) befindet sich ein Obstgarten, in dem privaten Teil sind Bienenkästen aufgestellt. Am nördlichen Anfang des fußläufigen Teils der Eidelstedter Dorfstraße (Flurstück 3785) steht ein eingeschossiges Wohnhaus.

Im nördlichen Plangebietsteil verläuft die Mühlenau von Westen nach Osten in Richtung Rückhaltebecken (Flurstück 3260) an der Autobahn. Im östlichen Plangebiet fließt von Süden die Döngelau in das Rückhaltebecken.

Bebaute Flächen, mit mehreren Reihenhauszeilen, befinden sich im nördlichen Plangebiet (Flurstücke 4844 und 4886) am befahrbaren Teil der Eidelstedter Dorfstraße sowie an der Kieler Straße. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude - zum Teil mit ausgebautem Dach, zum Teil mit Souterrain - weisen Mischnutzungen (Wohnungen, Büros und Arztpraxen) auf.

Auf dem Flurstück 1427 (neu: 6609) befindet sich ein im Jahr 2000 realisiertes dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude.

Am Olloweg 82 bis 92 (Flurstücke 1420 bis 1424 sowie 2225) stehen ein- bis zweigeschossige freistehende Einzelhäuser. Das Gebäude auf dem Flurstück 1424 wird teilweise gewerblich von einem Dachdeckerbetrieb genutzt.

Durch das Plangebiet verläuft eine Teilstrecke der Veloroute 2 entlang des Ollowegs über die Kieler Straße, Reichsbahnstraße und Wischhofsweg in Richtung Eidelstedt.

Im südöstlichen Plangebiet, ausgehend von der Kehre Olloweg, führt ein Wanderweg entlang der Güterumgehungsbahn in nordöstliche Richtung, schließt an den Kollauwanderweg an, und stellt so die Verbindung nach Lokstedt und Niendorf her. Der bestehende Wanderweg auf den Flächen der Bundesbahn ist vertraglich mit der Deutschen Bahn abgestimmt.

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Siede der Hamburger Stadtentwässerung außerhalb der Straßenverkehrsfläche.

4. **Planinhalt und Abwägung**

4.1 **Reines Wohngebiet**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung einer inneren Entwicklung ist auf den Flächen der ehemaligen Langeloh'schen Hofanlage ein neues Wohnquartier geplant.

Für die vorgesehenen Wohnprojekte auf dem Flurstück 6202 erfolgt die Ausweisung als reines Wohngebiet mit einer zwingend dreigeschossigen, geschlossenen Baukörperausweisung mit Bautiefen von 10 m bis 14 m. Die sich hieraus ergebende Gebäudehöhe sowie die Festsetzung von Pultdächern ist Ergebnis einer 1999 durchgeführten Lärmtechnischen Untersuchung und notwendig, um einen ausreichenden Lärmschutz für das neue Quartier zu gewährleisten (vgl. 4.6). Von der festgesetzten Dachneigung von 23 Grad bis 27 Grad als Mindest-

und Höchstmaß kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.

Bei Gebäuden mit vorgeschriebenen Pultdächern ist der First auf der lärmzugewandten Gebäudeseite anzuordnen (vgl. § 2 Nummer 4), um Schallreflexionen der Lärmquellen Kieler Straße und Bundesautobahn entgegenzuwirken.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Um den Spielraum im Bereich der Fassadengestaltung von Gebäuden nicht zu sehr einzuschränken, können Überschreitungen der eng festgesetzten Baugrenzen auf dem Flurstück 6202 durch einzelne Bauteile um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Soweit die Überschreitungen in die Straßenverkehrsfläche hineinragen, ist dort eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 7), um die Nutzbarkeit der Straßenverkehrsfläche nicht zu beeinträchtigen.

Innerhalb des neuen Quartiers sollen unterschiedliche Wohnformen entstehen; insbesondere wird ein Schwerpunkt die Schaffung familiengerechter Wohnungen sein, so dass im reinen Wohngebiet auf dem Flurstück 6202 der Gemarkung Eidelstedt Kindertagesheime zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 3).

Entlang der östlichen Grenze des Baugebiets wird in einer Breite von 2 m ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um eine von jeglicher Bebauung ungehinderte Entwicklung des östlich angrenzenden Knicks zu gewährleisten.

An der Eidelstedter Dorfstraße, nördlich der Mühlenau, werden die vorhandenen Reihenhäuser (Flurstücke 4844 und 4886) bestandsgemäß als zweigeschossiges reines Wohngebiet, nur Reihenhäuser zulässig, festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind aufgrund der eingeeengten Grundstückssituation nicht möglich.

Als Arrondierung wird im Anschluss an die Kehre der Eidelstedter Dorfstraße, auf dem Flurstück 4887, eine Bebauungsmöglichkeit für ein zweigeschossiges Wohngebäude in offener Bauweise und einer Bautiefe von 12 m eingeräumt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung.

Östlich der Eidelstedter Dorfstraße wird auf dem Flurstück 1177 das vorhandene Einfamilienhaus durch die eingeschossige offene Ausweisung planungsrechtlich gesichert. Diese Art der Nutzung soll zur Arrondierung des Wohngebiets auch mit dem zusätzlich ausgewiesenen 12 m tiefen Baukörper auf dem bislang unbebauten südlich angrenzenden Flurstück 4252 ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt und entspricht damit der vorhandenen Bebauung. Sie unterschreitet die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung, da auf diesem direkt im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum gelegenen Grundstück keine weitere Verdichtung angestrebt wird.

Für die in den rückwärtigen Grundstücksteilen an die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angrenzenden Bereiche der Flurstücke 1177 und 4252 wird ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um eine optische Einbeziehung der Gartenbereiche in den angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten.

Das vorhandene Altenteilhaus der ehemaligen Hofanlage an der Eidelstedter Dorfstraße 82 (Flurstück 3785) hat Bestandsschutz ohne planungsrechtliche Sicherung, da hier die Aufweitung des offenen Landschaftsraumes planerische Zielsetzung ist.

An der südlichen Plangrenze – Olloweg 82 bis 92 (Flurstücke 1420 bis 1424 und 2225) – unterschreitet die eingeschossige reine Wohngebietsausweisung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Damit wird die vorhandene Splittersiedlung im Bestand mit einer Bautiefe von 19 m rechtlich gesichert. Eine Verdichtung auf den großen Grundstücken inmitten von Freiflächen soll aus landschaftsplanerischen Gründen nicht erfolgen. Die nördlichen, von Grünflächen umgebenen Bereiche der Flurstücke 1424 und 2225 - in Nachbarschaft zur Parkanlage - sind mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt, um einen angemessenen optischen Übergang des Sola-Bona-Parks in die Eidelstedter Feldmark zu ermöglichen.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Kieler Straße wird bestandsbezogen überwiegend allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eröffnet die Möglichkeit, Laden- und Büronutzungen in die Wohngebäude zu integrieren um so eine Nutzungsstruktur wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (außerhalb des Plangebiets) mit Läden im Erdgeschossbereich zu erhalten.

Die dreigeschossige geschlossene Ausweisung mit einer Bautiefe von 15 m sichert eine einheitliche Höhenentwicklung und führt entlang der Kieler Straße zu einem ausgewogenen Straßenbild. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 ausgewiesen und entspricht der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung.

Für die während des Planverfahrens realisierte Bebauung im südlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 1427 (neu: 6609) ist, als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung von 1997, eine Dreigeschossigkeit zwingend festgesetzt, um die notwendige lärmabschirmende Wirkung für die Wohnnutzungen zu erreichen (vgl. 4.6). Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung.

Abweichend von der überwiegend geschlossenen Bauweise erfolgt auf den Flurstücken 5958 und 5760 (Kieler Straße 678 und 680) nördlich der Mühlenau die planerische Sicherung der vorhandenen zweigeschossigen Baukörper in offener Bauweise. Für das Flurstück 5760 ist in Anbetracht der vorhandenen Grundstückstiefe eine zusätzliche rückwärtige Bebauungsmöglichkeit für einen zweigeschossigen Baukörper mit einer Bautiefe von 10 m festgesetzt. Die vorgenommene Festsetzung berücksichtigt den Bestand und bildet einen städtebaulichen Abschluss zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 entsprechend der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das vorhandene, erhaltenswerte Wohnhaus auf dem Flurstück 1425 (Kieler Straße 630) liegt hinter der Gebäudeflucht an der Kieler Straße. Das Gebäude wird bestandsgemäß durch eine zweigeschossige, offene Bauweise und aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutsamkeit als „Erhaltungsbereich“ planungsrechtlich gesichert. Zusammen mit den zweigeschossig ausgewiesenen Baukörpern mit Bautiefen von 12 m auf den Nachbarflurstücken 1416 und 1426 erfolgt eine Ergänzung der umgebenden Bebauungsstruktur. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 festgesetzt. Sie liegt unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung, um innerhalb einer „zweiten Baureihe“ entlang der Kieler Straße durch eine lockere Einzelhausbebauung einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum der Eidelstedter Feldmark zu schaffen. Die Erschließung der Baukörper auf den Flurstücken 1416 und 1425 ist über den als befahrbarer Wohnweg geplanten Abschnitt der bisherigen Eidelstedter Dorfstraße gesichert. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung auf dem Flurstück 1426 erfolgt als sog. „Pfeifenstiel“ von der Kieler Straße aus.

4.3 Kerngebiet

Im nördlichen Bereich entlang der Kieler Straße erfolgt als städtebauliche Ergänzung und in Verknüpfung des neu geplanten Wohnquartiers auf den ehemaligen als Campingplatz genutzten Flächen die Ausweisung Kerngebiet in einer zwingend drei- und viergeschossigen geschlossenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 1,0 entsprechend der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung.

Die zwingend vorgeschriebene Dreigeschossigkeit der Baukörper sowie die Festsetzung von Pultdächern mit einer Dachneigung von 23 Grad bis 27 Grad ist Ergebnis einer lärmtechnischen Untersuchung aus dem Jahre 1999 und notwendig, um einen ausreichenden Lärmschutz im Innenbereich des Quartiers zu gewährleisten (vgl. 4.6). Von der festgesetzten Dachneigung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.

Die viergeschossigen Gebäudeköpfe bilden einen markanten Auftakt der östlich anschließenden Wohnzeilen. In Anbindung der dreigeschossigen Zwischenelemente fügen sie sich in das Straßenbild der Kieler Straßen ein, betonen aber zugleich das zukünftige Wohnquartier.

Um den Spielraum im Bereich der Fassadengestaltung von Gebäuden nicht zu sehr einzuschränken, können Überschreitungen der eng festgesetzten Baugrenzen auf dem Flurstück 6202 durch einzelne Bauteile um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Bei Hineinragen dieser Bauteile in die Straßenverkehrsflächen muss allerdings aus Gründen der Nutzbarkeit eine lichte Höhe von mindestens 3,5m eingehalten werden (vgl. § 2 Nummer 7).

Bei Gebäuden mit vorgeschriebenen Pultdächern ist der First auf der lärmzugewandten Gebäudeseite anzuordnen (vgl. § 2 Nummer 4), um Schallreflektionen der Lärmquellen Kieler Straße und Bundesautobahn entgegenzuwirken.

Die Ausweisung Kerngebiet in Verbindung mit dem angrenzenden Wohngebiet ermöglicht neben der Einrichtung von kleineren Läden und Büronutzungen die planerische Grundlage für das angestrebte genossenschaftliche Projekt „*wohnen und arbeiten*“. Wegen der Nähe zum Eidelstedter Zentrum, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und unter Berücksichtigung des umgebenden Nutzungsspektrums soll hier insbesondere Existenzgründern die Möglichkeit einer Ansiedlung gegeben werden, wobei Wohnnutzungen ausdrücklich erwünscht sind.

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Vergnügungsstätten unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Damit das vorgesehene Projekt „*wohnen und arbeiten*“ in seiner Entwicklung nicht durch städtebaulich unerwünschte Nutzungen beeinträchtigt wird, erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten. Mit diesem Ausschluss soll einer Verdrängung erwünschter Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe entgegengewirkt werden. Zudem sind die Betreiber von Vergnügungsstätten in der Regel in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen, was zur einer möglichen Verdrängung von Existenzgründern führen kann. Darüber hinaus ist der Ausschluss insbesondere zum Schutz der im Kerngebiet möglichen Wohnnutzungen sowie der benachbarten Wohngebiete erforderlich.

Durch den Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zentrale, funktionale und wirtschaftliche Entwicklung des etwa 500 m entfernten Einkaufszentrums am Eidelstedter Platz nicht beeinträchtigt wird.

Somit ist der Ausschluss der genannten Einrichtungen sowohl unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft als auch der Bedürfnisse der Bevölkerung geboten.

4.4. Erhaltungsbereiche

Im Plangebiet befinden sich städtebaulich bedeutsame Restbestände des ehemaligen dörflich strukturierten Umlandes der Freien und Hansestadt Hamburg. Um diese Zeitdokumente im südlichen Teil des Plangebiets, dem Beginn der Eidelstedter Dorfstraße, einer historischen Wegeführung von der Kieler Straße in Richtung des alten Dorfkerns mit Kirche im Norden, zu sichern und zu erhalten, sind entsprechende Erhaltungsbereiche festgesetzt. Im einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude:

- Ein zweigeschossiges Wohnhaus auf dem Flurstück 1425 (Kieler Straße 630) dessen um ca. 1 m herausragendes Kellergeschoss in Natursteinmauerwerk den Sockel des Putzbaus bildet. Bei dieser im Jahre 1907 erbauten Villa sind die ursprünglichen Fensteraufteilungen, der umlaufende Putzfries oberhalb der Fenster, das Fachwerk im Obergeschoss und die Dachform noch gut erhalten. Es werden in der Gestaltung Elemente von Jugend- und Heimatstil vereint; hinsichtlich Bauform und gestalterischer Merkmale ein für die Zeit charakteristisches Einfamilienhaus. Am Südausgang der Eidelstedter Dorfstraße wirkt das Gebäude im Zusammenhang mit dem Gebäude Kieler Straße 636 (Flurstück 1417) prägend auf den Straßenraum.

- Das Gebäude Kieler Straße 636 (Flurstück 1417) ist ein großes Einfamilienhaus aus der vorletzten Jahrhundertwende. Der Baukörper besteht aus einem dreiachsigen, zweigeschossigen südlichen Teil und einem dreigeschossigen, zweiachsigen nördlichen und risalitartig vortretenden Teil. Die Fassadendekoration ist vergleichsweise aufwendig und zeigt Details aus dem Repertoire der Neorenaissance (Rustizierung der Erdgeschosszone, Fensterverdachungen, Gesimsgliederungen usw.). Der polygonale Freisitz in dem Vorgarten an der Nordseite des Hauses kam später, möglicherweise um 1910, hinzu. Das Gebäude vertritt den Typ Villa, wie er nach dem städtischen Vorbild auch als Einfamilienhaus seit dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts zunehmend Verwendung in stadtnahen Dörfern fand. Der Einmündungsbereich Kieler Straße / Eidelstedter Dorfstraße wird durch dieses Gebäude markant betont.
- Das Gebäude Kieler Straße 650/652 (Flurstücke 6200 und 6201) ist Teil des Hofes Langeleh, und zwar der ehemalige Wohnteil mit angrenzenden Stallungen und abgewinkeltem Wirtschaftstrakt. Bei dem sogenannten Herrenhaus handelt es sich um ein Bauernhaus, das parallel zur Kieler Straße in der Form eines niedersächsischen Fachhallenhauses Wirtschafts- und Wohnteil unter einem langgestreckten Satteldach zusammenfasst. Das Äußere des Gebäudes stammt aus einer Bauphase wohl um 1910, als insbesondere der Wohnteil mit seiner mächtigen Giebelfront im Sinne des Heimatstils ausgeformt wurde. Wegen seiner baukünstlerischen Ausgestaltung und exponierten Lage dicht an der Kieler Straße stellt das Gebäude einen besonderen städtebaulichen Wert dar. Der ehemalige Wohnteil beherbergt heute Sozialwohnungen und der übrige Teil Unterkünfte für arbeits- und obdachlose Frauen.

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt der Gebiete durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

4.5 Denkmalschutz

An der Kieler Straße stehen die Stirnwände der Brücke über die Mühlenau unter Denkmalschutz. Die Eintragung in die Denkmalliste Nr. 605 erfolgte am 24. September 1980 (Amtl. Anz. S. 1605). Es gelten daher die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 255). Bei dem geplanten Ausbau der Kieler Straße soll eine gesonderte Fußgängerbrücke in diesem Bereich entstehen, so dass die vorhandene Straßenbrücke erhalten werden kann.

4.6 Lärmschutz/Fluglärmschutzzone

Ein unbebautes Teilstück des Plangebiets, nördlich der Güterumgehungsbahn, liegt nach dem Senatsbeschluss vom 4. April 1985 in der Fluglärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen (Fuhlsbüttel). Hierbei handelt es sich um einen stark fluglärmbelasteten Bereich, in dem erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Wohnungen gelten. Hiernach sind bei der Errichtung, wesentlichen Änderungen oder Nutzungsänderungen von Bauvorhaben, Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, die mindestens den Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) entsprechen.

Außerdem liegt dieses Teilstück des Plangebiets nach dem Senatsbeschluss vom 1. Oktober 1996 im fluglärmbelasteten Bereich 2, für den Auflagen und Regelungen des „Orientierungsrahmens für planerische Anforderungen an Wohnbauflächen im Fluglärmbereich“ gelten. Die betreffenden Flächen sind, neben festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Leitungsrechten, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet ist zusätzlich durch den von der Kieler Straße und der Bundesautobahn A7 ausgehenden Verkehrslärm belastet. Eine geänderte Trassenführung der Kieler Straße scheidet aufgrund der Hauptstraßenfunktion im gesamthamburgischen Verkehrsnetz aus. Wälle oder Wände können als aktiver Lärmschutz wegen der Belegenheit von Flurstücken, aus Platzmangel, eines nicht erreichbaren Lärmschutzes für obere Geschosse und nicht zuletzt aus stadtbildgestalterischen Gründen zum überwiegenden Teil keine Anwendung finden.

Die geplante Lärmschutzmaßnahme im südöstlichen Bereich entlang der Bundesautobahn A7 bietet lediglich Schutz für die außerhalb des Plangebiets gelegene Siedlung „Schopbachweg“. Eine nördliche Erweiterung dieses Lärmschutzwalls entlang der Bundesautobahn würde keine spürbare Verminderung der Lärmbelastung erzielen, da der Abstand von ca. 400 m zur vorgesehenen Bebauung zu groß ist.

Bei der Planung des neuen Wohnquartiers waren daher Möglichkeiten zu finden, um die erforderliche Wohnruhe (eine lärmabgewandte Gebäudeseite) zu gewährleisten.

Zwei lärmtechnische Untersuchungen aus den Jahren 1997 und 1999 haben den Umfang der Belastung geprüft und mit dem jeweiligen Ergebnis Maßnahmen für die betroffenen Gebiete festgelegt. Demnach ist eine Abschirmung des Verkehrslärms von der Kieler Straße und der Bundesautobahn nur durch die Baukörper selbst zu erzielen.

Von einem Planungsbüro wurde gemeinsam mit einem Lärmgutachter eine städtebauliche Struktur erarbeitet, die den nötigen Lärmschutz durch Lage und Form der Baukörper sowie einer ausreichenden Höhenausbildung erzielt (vgl. 3.2c).

Im Bebauungsplan ist die so entwickelte städtebauliche Struktur dezidiert durch Baukörperausweisungen, zwingende Geschossigkeit, Dachformen und -neigungen festgesetzt. Zur Schaffung lärmabgewandter Gebäudeseiten im Inneren des Quartiers ist eine zwingende Drei- und Viergeschossigkeit mit Festlegung einer Firstrichtung erfolgt (vgl. 4.1 bis 4.3). Ergänzend hierzu ist auf den Flurstücken 6199 und 6200 eine Lärmschutzwand in Höhe von 4 m über Straßenniveau festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um für die rückwärtig ausgewiesene Wohnbebauung einen ausreichenden Lärmschutz durch eine geschlossene Bebauung in ausreichender Höhe entlang der Kieler Straße sicherzustellen.

In den Wohngebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Wohngebäude geschaffen werden. Einseitig zur Autobahn oder zur Kieler Straße ausgerichtete Wohnungen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese planungsrechtliche Festsetzung werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 maßgebend.

4.7 Tiefgaragen und Garagengeschosse

In den dreigeschossigen Wohngebieten und im Kerngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und Garagengeschossen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung soll die Unterbringung notwendiger Stellplätze in Garagengeschossen und Tiefgaragen gesichert und die Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch oberirdische Stellplätze vermieden werden, so dass größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben.

Da aus Gründen der Verkehrssicherheit Gehwegüberfahrten im Bereich der Kieler Straße nicht zugelassen werden können und damit eine direkte Zufahrt zu den Flurstücken 6202 und 1427 nicht möglich ist, erfolgt die Zufahrt der Tiefgarage und der Garagengeschosse auf dem Flurstück 6202 über die neu ausgewiesene Erschließungsstraße.

Die Zufahrt der Tiefgarage auf dem Flurstück 1427 erfolgt entsprechend über den Olloweg.

4.8 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kieler Straße. Über die befahrbaren Abschnitte der Eidelstedter Dorfstraße und über den Olloweg werden bereits bebaute Flächen erschlossen. Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt von der Kieler Straße über eine neu zu erstellende Anliegerstraße. Sie ist als Stichstraße mit Kehrenabschluss geplant. Die Kieler Straße ist Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes und soll für einen vorgesehenen vierstreifigen Ausbau verbreitert werden. Die geplante Querschnittsbreite von 25 m ergibt sich aus den erforderlichen Breiten der vier Fahrstreifen, Park- und Grünstreifen, Rad- und Gehwege. Im Bereich der Knotenpunkte Kieler Straße / Mühlenuweg / neue Erschließungsstraße und Kieler Straße / Reichsbahnstraße sind über die 25 m hinausgehende Verbreiterungen für Abbiegespuren und Mittelinseln erforderlich.

Die für den Ausbau der Kieler Straße benötigte Straßenverkehrsfläche wurde von der in den Bebauungsplänen Eidelstedt 9 und 53 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie auf der Westseite der Kieler Straße entwickelt. Hieraus ergibt sich auf der Ostseite der Kieler Straße eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um bis zu 8 m.

Für die neu zu bebauenden Flächen werden Überfahrten von der Kieler Straße ausgeschlossen, damit abbiegende Fahrzeuge den fließenden Verkehr nicht behindern. Die Anfahrbarkeit für die betroffenen Grundstücke bleibt durch neue Erschließungselemente gesichert. An der nördlichen Plangebietsgrenze schließt die vorgesehene Verbreiterung der Kieler Straße an den bereits hergerichteten Straßenabschnitt im Bereich Karkwurt an.

Gegenüber dem Mühlenuweg erfolgt die Erschließung der Neubauf Flächen von der Kieler Straße aus über eine ca. 90 m lange Anliegerstraße mit Kehrenabschluss und Breiten von 18,5 m bis 22 m. Für die Anliegerstraße ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche folgendes Straßenprofil vorgesehen:

- Gehweg, Parkplätze in Senkrechtaufstellung, Fahrbahn, Parkplätze in Senkrechtaufstellung, Gehweg,
- östlich an die Kehre anschließend erfolgt eine 7 m breite Anbindung an die Eidelstedter Dorfstraße (Parkanlage) als Geh- und Radweg mit offener Oberflächenentwässerung.

Südlich des Flurstücks 1427 wird der Olloweg in einer Länge von ca. 70 m um bis zu einer Breite von 10,5 m verbreitert und nach dem Separationsprinzip gebaut und ausgewiesen. Die Breite ergibt sich durch die Erschließung der dort möglichen Anzahl von Wohneinheiten (z.B. öffentliche Besucherparkplätze). Mit einem 7,5 m breiten Wendehammer als Kehrmöglichkeit, wird dieser Teil der Straße abgeschlossen.

Im weiteren Verlauf bis zum Ende der sog. Splittersiedlung wird der Olloweg als 6 m breite Mischverkehrsfläche mit einem 12 m breiten asymmetrischen Wendehammer des Typs 7 B der PLAST Nr. 7 ausgewiesen. Der Olloweg ist im Veloroutennetzkonzept für die Führung der Route 2 vorgesehen und erfolgt im weiteren Verlauf zwischen neuer Kehre und vorhandener Kehre an der Güterumgebungsbahn nach Veloroutenstandard und bleibt weiterhin für die

Müllabfuhr, Sielbetriebsfahrzeuge der Hamburger Stadtentwässerung und Arbeitsfahrzeuge der Stadt befahrbar.

Die Eidelstedter Dorfstraße wird von der Einmündung in die Kieler Straße in einer Länge von ca. 60 m als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite bis zu 10,5 m ausgewiesen. Als befahrbarer Wohnweg soll er die Erschließung des Flurstücks 1416 gewährleisten, sowie die vorhandene Anfahrbarkeit der Flurstücke 1417 und 1425 sichern.

Der Anschluss des rückwärtigen Gebäudekörpers auf dem Flurstück 1426 erfolgt von der Kieler Straße als Pfeifenstieleranschließung.

4.9 Vorhandene Leitungen/ Leitungsrecht

Entlang der nördlichen Gewässerseite der Mühlenau verläuft eine unterirdische Abwasserleitung mit Abzweigungen in den nördlich gelegenen Teil der Eidelstedter Dorfstraße und in den Steinwiesenweg. Weitere Abwasserleitungen verlaufen im östlichen Teil des Olloweges zwischen Sola-Bona-Park und der Kehre vor der Bahnbrücke, parallel zur Düngelau zwischen Olloweg und Rückhaltebecken sowie entlang der Bahnanlage. Die Leitungen sind entsprechend ihrer Lage in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Entwässerungssystem, nördlich des Olloweges, entlang der Güterumgehungsbahn weiterführend, ist zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung auf dem Flurstück 99 der Gemarkung Eidelstedt ein 2m breites Leitungsrecht festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

4.10 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser der Dach- und privaten Verkehrsflächen soll oberflächlich in Mulden und Gräben gesammelt und abgeleitet werden. Diese Absicht dient dem Ziel, den örtlichen Grundwasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand zu sichern. Die vorgesehene Sammlung und verzögerte Weiterleitung des Oberflächenwassers durch ein System von offenen Gräben und Mulden führt im Vergleich zur Ableitung über Siele aufgrund von Speicher- und Rückhaltevermögen in Verbindung mit Verdunstung zu einer erheblichen Minderung der Gebietsabflüsse.

Die Entwässerungsmulden und Gräben sollen in ingenieurbiologischer Bauweise, mit differenzierter Bepflanzung und mit Funktionen für die Vorreinigung, Rückhaltung und Verdunstung des Oberflächenabflusses und Bereitstellung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenwelt, gestaltet werden.

4.11 Bahnanlagen

Am südöstlichen Rand des Plangebiets zwischen Olloweg und Bundesautobahn verläuft ein kurzes Teilstück der Güterumgehungsbahn von Hamburg-Barmbek nach Hamburg-Eidelstedt in Hochlage auf einem Damm. Sie ist als Bahngelände gewidmet und wird entsprechend als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

4.12 Fläche mit wasserrechtlicher Regelung

Das vorhandene Rückhaltebecken auf dem Flurstück 3260 ist als Fläche mit wasserrechtlicher Regelung mit der Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“ als nachrichtliche Übernahme ausgewiesen.

4.13 Wasserflächen

Die wasserführenden Bachläufe der Mühlenau und Düngelau sind jeweils als nachrichtliche Übernahmen „Wasserfläche“ ausgewiesen.

4.14 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 351) festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

4.15 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fühlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3355). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.16 Grünflächen

4.16.1 Parkanlage

Nach dem Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg besteht in Eidelstedt ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Parkanlagen. Da im Bereich des verdichteten Geschosswohnungsbaus in Eidelstedt-Nord nur sehr geringe Ergänzungsmöglichkeiten für neue Parkanlagen bestehen, soll der südlich des Plangebiets liegende Sola-Bona-Park durch Ergänzung der hier ausgewiesenen Freiflächen in seiner Funktion als Stadtteilpark verbessert werden. Durch den Verzicht auf die Erweiterung des Stadtteilparks wird ein Defizit in der öffentlich nutzbaren Freiraumversorgung Eidelstedts absehbar verbleiben.

Die landschaftsräumliche Verknüpfung der Freiflächen im Plangebiet durch eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerenden „grünen“ Fuß- und Radwegeverbindung u.a. von und zu den Schul- und Sportanlagen nördlich des Plangebiets, stellt ein wesentliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel dar.

Die östlich der alten Eidelstedter Dorfstraße in Höhe des geplanten Geschosswohnungsbaus festgesetzte öffentliche Parkanlage bietet sowohl den zukünftigen Bewohnern des geplanten Wohnquartiers als auch den Anwohnern aus dem engeren Einzugsbereich Möglichkeiten für die tägliche Kurzzeiterholung.

Über die Eidelstedter Dorfstraße und die private Grünfläche auf dem Flurstück 1427 wird eine Anbindung mit dem Sola-Bona-Park erreicht und ein zusätzlicher Zugang über das Flurstück 1427 geschaffen, so dass eine durchgängige Grünverbindung mit Fuß- und Radwegen entlang der Bauflächen über das Plangebiet hinaus entsteht. Die Wiederherstellung eines doppelseitigen Knicks entlang der Eidelstedter Dorfstraße als kulturhistorisches Wegelement sichert darüber hinaus einen bedeutsamen Lebensraum für wild lebende Tiere.

Als Weg begleitendes Grabenelement ist eine offene Oberflächenentwässerung entlang der Eidelstedter Dorfstraße vorgesehen, die als unverbindliche Vormerkung im Plan gekennzeichnet ist. Sollte eine Überschreitung der vorgesehenen Grabenbreite erforderlich werden, ist eine Verlegung östlich des Knicks, an die Freiflächen vorzusehen.

Die historische Wegeverbindung zum alten Dorfkern Eidelstedt bleibt somit erhalten, ebenso wie die kleine Allee des Hofes.

Genauere Angaben über die Ausgestaltung der Freiflächen werden im Grünordnungsplan Eidelstedt 31 getroffen. Der zum Teil vorhandene und gebietstypische Baum- und Gehölzbestand soll erhalten bleiben.

4.16.2 Sportanlage

Die Ausweisung einer öffentlichen Sportanlage am nördlichen Plangebietsrand (Flurstück 6186) grenzt das vorhandene Spielfeld zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ab. Die Abmessungen und Funktionen der Anlage bleiben unberührt. Sie gehört zur nördlich angrenzenden Sportanlage Steinwiesenweg (außerhalb des Plangebiets).

4.16.3 Private Grünfläche

Mit der Ausweisung der Privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1427 (neu: 6609) wird eine angemessene breite Verknüpfung zwischen der ausgewiesenen Parkanlage und dem südlich des Plangebiets liegenden Sola-Bona-Park geschaffen. Sie dient zudem einer räumlichen Aufweitung der ausgewiesenen Parkanlage und gewährleistet eine „grüne Eingangssituation“ in die Eidelstedter Feldmark.

4.17 **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die ehemals zum Hof Langeloh gehörenden Flächen werden bis heute als Grünland genutzt. In Verbindung mit der Mühlenau und ihren nördlich angrenzenden Hangflächen, der Düngelau und dem Regenrückhaltebecken sind relativ wertvolle Biotopstrukturen entstanden. Auf dem extensiv genutzten Grünland finden sich im Frühjahr Wiesenbrüter ein. Die zeitweilig überfluteten Wiesenbereiche sind Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Planerische Zielsetzung ist die Erhaltung und Sicherung dieses hochwertigen Landschaftsraumes.

Die großen Grünlandflächen zwischen Mühlenau, Autobahn und Olloweg sowie der Hangbereich nördlich der Mühlenau zwischen Kieler Straße und Sportanlage und die Wiesenbrache zwischen Sportanlage und Mühlenau werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Naturschutz und Landschaft ausgewiesen.

Die Abgrenzung ist Ergebnis der landschaftsplanerischen Untersuchung. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet, haben einen hohen Biotopwert und bieten vielfältigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch gezielte planerische Maßnahmen sollen weitere ökologische Verbesserungen erreicht werden. So werden die Gewässer naturnah umgestaltet, um die erhöhte Selbstreinigungskraft, die durch die zusätzliche Bebauung beidseitig der neuen Erschließungsstraße notwendig wird, leisten zu können.

Die Festsetzung und Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen selbst bestimmen sich nach Naturschutzrecht, insofern wird auf den Grünordnungsplan Eidelstedt 31 verwiesen.

4.18 **Baum- und Landschaftsschutz**

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 (HmbGVBl. S. 167).

Um den Großbaumbestand an Linden, Ahorn und Eichen im Bereich Kieler Straße und im Einmündungsbereich der Eidelstedter Dorfstraße zu erhalten, sind diese Bäume mit einem

Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Dieses Gebot sichert insbesondere den Erhalt der historischen „sieben Linden“ vor dem Langeloh'schen Hofgebäude.

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-r) zuletzt geändert am 3. September 2002 (HmbGVBl. S. 245,246). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht größtenteils aus Flächen des ehemaligen Langeloh'schen Hofes und ist Teil der Eidelstedter Feldmark. Der Bebauungsplan läßt innerhalb der Baugebiete einen Eingriff in Natur und Landschaft zu, da das bisher geltende Planrecht dort zum größten Teil Außengebiet festsetzte und die Flächen unbebaut blieben.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und die Reduzierung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen erfolgt durch die Versiegelung offener Vegetationsflächen für die künftige Bebauung und deren Erschließung.

Die zu erwartenden Eingriffe sollen durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung auf den Bauflächen, zur Sicherung des Wasserhaushalts (offene Gräben) sowie die landschaftsplanerischen und wasserbaulichen Maßnahmen innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (u.a. naturnahe Umgestaltung von Mühlenau und Düngelau) gemindert werden.

Die Bewertung der vorhandenen und geplanten Nutzung im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende Eingriff durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan insgesamt ausgeglichen wird.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden, insbesondere der Baustufenplan Eidelstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), der Teilbebauungsplan TB 87 (Teil 6) vom 12. November 1954 (Amtl. Anz. S. 985), (Teil 7) vom 11. Mai 1954 (Amtl. Anz. S. 399), der Bebauungsplan Eidelstedt 56 vom 21. Dezember 1976 (HmbGVBl. S. 286) sowie der Bebauungsplan Eidelstedt 60 vom 1. Dezember 1980 (HmbGVBl. S. 364), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505) teilweise aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 351), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plan genehmigung treten.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 267.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15.100 m² (davon neu etwa 7500 m²), für Parkanlagen neu etwa 17.400 m², für Sportanlagen etwa 7.000 m², für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 152.000 m², für Wasserflächen etwa 950 m² und für Bahnanlagen etwa 3.000 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die benötigten Flächen für die Straßenverbreiterung der Kieler Straße (etwa 880 m²) und den Ausbau des Ollowegs (etwa 640 m²) noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind teilweise bebaut. Ebenso müssen die benötigten Flächen zur Herrichtung der Parkanlage (etwa 950 m²) erworben werden.

Weitere Kosten werden der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Straßenbau, die Herrichtung der Parkanlage, der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - einschließlich der naturnahen Umgestaltung von Mühlenau und Düngelau - sowie für den Sielbau entstehen.

Begründung

zum Grünordnungsplan Eidelstedt 31

Vom 06.08.2009

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplans ist das Hamburgische Naturschutzgesetz in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146) in der am 24. April 2007 geltenden Fassung.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. März 1990, 8. Dezember 1999 und 30. Oktober 2000 (Amtl. Anz. 1990 S. 557, 1999 S. 3644, 2000 S. 3866) stattgefunden.

Da das Planverfahren bereits vor Inkrafttreten der aktuellen Fassung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (25. April 2007) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß Artikel 6 Absatz 2 Nummer 2 des Gesetzes zur Änderung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes sowie zur Aufhebung und Änderung weiterer Vorschriften vom 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119, 453) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Auf Grund des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797), zuletzt geändert am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, 2998) ist eine Strategische Umweltprüfung bei der Aufstellung oder Änderung in Landschaftsplanungen nach § 14b Absatz 1 Nummer 1 UVPG in Verbindung mit Nummer 1.9 der Anlage 3 des UVPG obligatorisch durchzuführen, sofern die Überleitungsvorschrift nicht zum Tragen kommt sowie der Fall des § 14d Absatz 1 UVPG nicht gegeben ist, wonach eine Strategische Umweltprüfung nur dann durchzuführen ist, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne von § 14b Absatz 4 UVPG ergibt, dass der Plan oder das Programm voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Die Vorprüfung gemäß des UVPG hat ergeben, dass durch den Grünordnungsplan Eidelstedt 31 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Bekanntmachung vom 14. Februar 2008 im Amtl. Anz. S. 504). Ziel des Grünordnungsplans ist es, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 31 die Stabilität des Naturhaushalts und die Qualität des Landschaftsbildes weitestgehend zu erhalten sowie die Voraussetzungen für deren Wiederherstellung bzw. deren Neugestaltung zu einer den veränderten Nutzungen entsprechenden Form zu schaffen. Von der Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung wird daher abgesehen. Es wurde somit keine Umweltprüfung durchgeführt.

2. Rechtlich beachtliche Tatbestände

2.1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 44. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans überwiegend naturbestimmte Flächen sowie nördlich daran angrenzende Grünflächen dar. An der als Hauptverkehrsstraße hervorgehobenen Kieler Straße sind Wohnbauflächen und an der südöstlichen Plangebietsgrenze eine Bahntrasse (Fernbahn) dargestellt. Im Osten verläuft unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die Bundesautobahn A7.

2.2. Inhalt des Landschaftsprogramms

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 42. Änderung stellt für das Plangebiet östlich Kieler Straße die Milieus „Etagenwohnen“ mit „Grünqualität, parkartig“ und „Gartenbezogenes Wohnen sowie „Parkanlage“ als Erweiterung des Sola-Bona-Parks mit der Kennzeichnung „Stadtteilpark“ dar. Das Rückhaltebecken sowie die südlich und westlich direkt angrenzenden Flächen sind als Milieu „Naturnahe Landschaft“ und „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dargestellt. Die Mühlenau und die Düngelau sind als Milieu „Gewässerlandschaft“, teilweise mit angrenzendem Milieu „Auenentwicklungsbereich“ darge stellt. Die Kieler Straße ist als Milieu „sonstige Hauptverkehrsstraße“ und die Güterumgehungsbahn als Milieu „Gleisanlage, oberirdisch“ dargestellt. Außerdem werden entlang der Verkehrsstrassen die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie im östlichem Bereich „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt die Flächen an der Kieler Straße als Biotopentwicklungsräume „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), in Teilbereichen „mit parkartigen Strukturen“ und im nordöstlichen Bereich „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar. Der nördliche Bereich ist als Biotopentwicklungsraum „Sportanlage“ (10d) sowie der östliche Bereich als Biotopentwicklungsraum „Grünland“ (6) dargestellt. Die Mühlenau und die Düngelau werden als Biotopentwicklungsraum „übrige Fließgewässer“ (3a) teilweise mit angrenzenden „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b) aus. Zusätzlich gelten Mühlenau und Düngelau als Verbindungsbiotope des Biotoptyps „Bäche und Gräben“. Die Kieler Straße wird als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) und die Güterumgehungsbahn als „Gleisanlagen“ (14d) dargestellt. Mit Ausnahme der Bauflächen werden die Biotopentwicklungsräume mit der Darstellung „Landschaftsschutzgebiet“ überlagert.

2.3. Naturschutzrechtliche Vorschriften

Für Teile des Plangebiets gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Außerhalb des Landschaftsschutzgebiets gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Eidelstedt 31 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Erweiterung bereits vorhandener Wohnbauflächen auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen des Langeloh-Hofes ermöglichen und den Landschaftsraum der Eidelstedter Feldmark langfristig als Grünraum sichern.

Auf dem Gebiet zwischen der Kieler Straße und der Eidelstedter Dorfstraße sollen zwei unterschiedliche Wohnprojekte mit den Themen „*wohnen und arbeiten*“ sowie „*gemeinschaftliches wohnen*“ entstehen.

Die Flächen der ehemaligen Langeloh'schen Hofanlage sind bei einer geringen Entfernung von ca. 500 m zum vorhandenen Einkaufszentrum am Eidelstedter Platz sowie durch günstige Verkehrserschließung über die Kieler Straße für Wohnungsbau geeignet.

Die Ausstattung Eidelstedts mit Parkanlagen ist relativ schlecht: Eidelstedt ist lediglich mit 20 % des Bedarfs an Parkanlagen ausgestattet. Dies entspricht von den 8 Stadtteilen des Bezirks Eimsbüttels der zweitschlechtesten Ausstattung. Aus diesem Grunde wird im Erläuterungsbericht des Landschaftsprogramms auf die Notwendigkeit einer Erweiterung des Sola-Bona-Parks hingewiesen. Dieser solle so seine Funktion als Stadtteilpark besser erfüllen.

Ziel des Grünordnungsplans ist es, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan die Stabilität des Naturhaushalts und die Qualität des Landschaftsbildes weitestgehend zu erhalten sowie die Voraussetzungen für deren Wiederherstellung bzw. deren Neugestaltung zu einer den veränderten Nutzungen entsprechenden Form zu schaffen. Besondere Ziele sind hierbei:

- die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebens-, Ausbreitungs- und Rückzugsgebiet wildlebender Tiere und Pflanzen;
- der Schutz des wertvollen landschaftsraumprägenden Gehölzbestandes;
- eine Förderung der Versickerung und Rückhaltung des abfließenden Oberflächenwassers;
- die Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes;
- die Verbesserung der Freiraumversorgung für die tägliche Kurzeiterholung im südöstlichen Eidelstedt.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Topografie, Geologie, Boden

Das Plangebiet gehört zum Altmoränenbereich der Pinneberger Geest. Es wird über die Mühlenau und die Düngelau nach Osten in die Kollau und von dort in die Alster entwässert.

Deutlich erkennbar ist die Mülhenauniederung. Von der Eidelstedter Dorfstraße im Norden mit ca. 17,5 m über Normalnull (NN) fällt das Gelände zur Mülhenauf ca. 12 m über NN ab und steigt von hier zum Olloweg bis auf ca. 17 m über NN. Im Gegensatz zur Mülhenauf hat sich die Düngelau nicht in die Altmoräne eingeschnitten.

Der Untergrund im Plangebiet besteht aus dem Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel der Altmoräne. Dieser steht östlich der Kieler Straße, im Norden an der Eidelstedter Dorfstraße und im Südosten bis an die Oberfläche an. Bei einigen Bohrungen wurde unter dem Geschiebelehm Sand gefunden. Zu den Bächen hin wird der Geschiebelehm von geringmächtigen Terrassenablagerungen aus Feinsand (Sand mächtiger als 1 m) überlagert. Die Mülhenauf und die Düngelau liegen in Rinnen mit nacheiszeitlichen Ablagerungen aus Sand, Torf und Kalkgyttja.

Wasserhaushalt

Grundwasser

Eine besondere Funktion für die Grundwasserneubildung hat ein Bereich, in dem der Flurabstand des Grundwassers geringer als 2 m ist, ohne von wasserundurchlässigen Schichten überlagert zu sein. Solche Flächen finden sich im Osten des Plangebiets an Mülhenauf und Düngelau. Weitere Teilbereiche im Norden des Gebietes entlang der Mülhenauf liegen innerhalb eines Flurabstandes von 2 bis 5 m und gelten damit auch noch als wertvoll für die Grundwasserbildung.

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind besondere Maßnahmen zum Schutze des Grundwassers notwendig, hier sind die Bodenversiegelungen, Eingriffe in

den Grundwasserhorizont und Versickerungen von belastetem Niederschlagswasser (Stellplatzentwässerung, Straßenwasser) zu vermeiden.

Die Flächen mit Geschiebelehmablagerungen entlang der Kieler Straße spielen lediglich eine geringe Rolle für die Grundwasserneubildung. Hier kann allerdings durch das Anschneiden von Schichtenwasser die Vegetation beeinträchtigt werden. Verunreinigungen des tieferliegenden Grundwassers durch Einträge von der Oberfläche über eingeschlossene sandige Ablagerungen sind nicht auszuschließen.

Oberflächengewässer

Derzeit haben die beiden natürlichen Fließgewässer Mühlenau und Düngelau aufgrund der mit Holz und Beton verbauten Ufer eine beeinträchtigte Selbstreinigungskraft und damit einen eingeschränkten Biotopwert. Eine Umgestaltung der Gewässerprofile mit vielfältigen Uferprofilen und wechselnden Böschungsneigungen würde die Selbstreinigungskraft und die Lebensraumvielfalt deutlich erhöhen.

4.2 Arten- und Biotopschutz

Hecken mit Baumbestand

Sowohl entlang der Wege und Gewässer als auch in Randlagen der Bebauung finden sich meist ältere Hecken mit artenarmer Strauch- und Baumschicht. Darüber hinaus fehlt weitestgehend die Krautschicht. Dominante Baumarten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), daneben kommen in geringerer Häufigkeit Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Rot-Eiche (*Quercus rubra*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) vor. In der Strauchschicht finden sich Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weide (*Salix spec.*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) und vereinzelt Wildbrombeere (*Rubus fruticosus*) und Himbeere (*Rubus idaeus*). Die nur sehr schwach ausgebildete Krautschicht ist geprägt von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*).

Gewässer, naturnah mit Beeinträchtigungen

Die Düngelau ist im gesamten Verlauf innerhalb des Plangebiets mit Bongossiflechtmatten und Betonelementen ausgebaut. Die Mühlenau hingegen ist im zentralen Abschnitt unverbaut bzw. lediglich mit einer lockeren Feldsteinaufschüttung gesichert und nur im östlichen und westlichen Abschnitt mit Bongossiflechtmatten und Betonelementen verbaut.

Bei beiden Gewässern hat sich weder uferbegleitende Röhrichtvegetation noch fließgewässertypische Unterwasser- und Schwimmblattvegetation entwickelt. Durch Umbau und geänderte Pflegemaßnahmen können Verbesserungen in der Biotopstruktur erreicht werden.

Seggen- und Binsenried nährstoffreicher Standorte

In der Nordostecke des Plangebiets hat sich im Bereich des Regenrückhaltebeckens großflächig ein Seggen- und Binsenried entwickelt. Dominante Arten sind dort Flatterbinse (*Juncus effusus*), Segge (*Carex spec.*), Breitblättriger Rohrkolben (*Typha latifolia*), Schilf (*Phragmites australis*) und Sumpf-Reitgras (*Calamagrostis canaescens*). Aufgrund fehlender Mahd ist auf der Fläche erstes Gehölzaufkommen von Weiden (*Salix spec.*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) zu beobachten.

Derartig großflächige Verlandungsbereiche mit hochwüchsigen, meist aus wenigen Arten aufgebauten Röhrichten bzw. Rieden haben besonders für röhrichtbrütende Arten wie z.B. die hier vorkommende Rohrammer eine große Bedeutung.

Grünland mittlerer Bodenfeuchte

Im zentralen Bereich des Plangebiets befinden sich große zusammenhängende artenreiche Grünländer, die als Pferde-Weide und als Wiese genutzt werden. Es handelt sich nicht um intensive landwirtschaftliche Nutzung, ein hoher Anteil an Unter- und Mittelgräsern sowie Kräutern verdeutlicht dies. Die biologische Wertigkeit beider Teilflächen ist ähnlich hoch, die Artenzusammensetzung variiert gering, die Pferdeweide hat insbesondere im späteren Frühjahr, wenn die Wiesen aufgewachsen sind, Bedeutung als Nahrungsraum für Wiesenbrüter.

Auf Teilbereichen kommt es zur Ausbreitung von Weideunkräutern wie Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) und Acker- Kratzdistel (*Cirsium arvense*). An der nördlichen Grenze im östlichen Drittel befindet sich eine vernässte Stelle mit typischen Pflanzen des Feuchtgrünlandes wie z.B. Flatterbinse (*Juncus effusus*).

Die Grünlandflächen haben trotz Beeinträchtigung durch die angrenzende Autobahn sowie freilaufende Hunde insgesamt eine hohe Bedeutung für die Tierwelt, vor allen Dingen als Brut- und Nahrungsraum für Vögel und Insekten. Als Brutvogel kommt der Kiebitz vor.

Gras- und Staudenflur feuchter Standorte

Im Plangebiet finden sich zwei Flächen, die den feuchten halbruderalen Gras- und Staudenfluren zugeordnet werden. Es sind dies die ehemals zum Langeloh-Hof gehörenden Flächen östlich des Hofgebäudes sowie eine ehemals als Grünland genutzte Fläche zwischen Sportplatz und Mühlenau.

Östlich des Langeloh-Hofs hat sich eine Fläche entwickelt, auf der sich Hochstauden wie Knäuel-Gras (*Dactylis glomerata*), Englisches Raygras (*Lolium perenne*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Weiß-Klee (*Trifolium repens*) ausbreiten konnten. Der zentrale Bereich dieser Fläche wird von einer feuchten Senke eingenommen. Hier finden sich überwiegend Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Spieß-Melde (*Atriplex prostrata*) als typische Verdichtungszeiger.

Wesentlich artenreicher ist die feuchte Gras- und Staudenflur zwischen Sportplatz und Mühlenau. Die Fläche wird vermutlich nur noch unregelmäßig gemäht und nicht mehr beweidet, erste Gehölzaufkommen machen sich bemerkbar. Derartige Flächen dienen als Lebensraum für Insekten und andere Wirbellose sowie als Nahrungsbiotop für Vögel.

Ruderalflur halbtrockener Standorte

Auf dem Eckgrundstück Kieler Straße / Olloweg hat sich nach Aufgabe der Campingplatznutzung in den nicht mit ehemaligen Wegeflächen oder verbliebenen Fundamenten versiegelten Bereichen eine lückige Gras- und Krautflur entwickelt. Hecken- und Baumbestand ist kaum vorhanden.

Obstgarten und Obstgartenbrache

Zwischen Eidelstedter Dorfstraße und Mühlenau finden sich zwei alte Obstgärten. Der direkt an die Mühlenau angrenzende Garten wird nicht mehr genutzt, hier hat sich im Kernbereich zwischen den alten Obstbäumen eine dichte, kaum noch zu durchdringende Strauchschicht aus Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Hopfen (*Humulus lupulus*) entwickelt. Derartige Strukturen mit Totholz und dichten Gebüsch stellen sowohl ein wichtiges Brut- und Nahrungshabitat für Vögel als auch einen bedeutenden Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger dar.

Aufgrund des alten Obstbaumbestandes hat auch der Obstgarten südlich des Grundstücks Eidelstedter Dorfstraße 41 eine hohe Bedeutung für die Tierwelt.

Scherrasen des ehemaligen Campingplatzes

Östlich der Kieler Straße liegt ein aufgegebener Campingplatz, der geprägt wird von artenarmen Grasfluren. Nur im zentralen Bereich wird die Fläche durch eine Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) und einigen jüngeren Exemplaren von Hänge-Birke (*Betula pendula*) gegliedert.

4.3 Luft und Lärm

Von der Bundesautobahn A7 geht eine Belastung mit Luftschadstoffen aus. Bei den häufig vorherrschenden Westwinden werden die Schadstoffe in die Feldmark und in das Niendorfer Gehege transportiert. Bei Ostwind und windstillen Wetterlagen kann eine Anreicherung von Schadstoffen auf den Freiflächen des Plangebiets angenommen werden.

Geht man davon aus, dass für öffentliche Grünflächen bzw. Parkanlagen in keinem Fall 60 dB(A) am Tage überschritten werden sollten, so ist heute ca. die Hälfte des Plangebietes durch die Autobahn bzw. durch die Kieler Straße lärmbelastet.

4.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Übergang von der Siedlung entlang der Kieler Straße zur landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt durch den teilweise noch erhaltenen Ortsrand mit seinen typischen Gehölzen, Altbaumbestand, Hecken und den Obstwiesen, eine Idealsituation dar, die zu erhalten und weiterzuentwickeln ist.

Bemerkenswert und schutzwürdig ist auch der noch erlebbare Niederungsraum der Mühlenau, da ähnliche Situationen in der Stadt oftmals durch Bebauung überformt sind.

4.5 Freiflächenversorgung und Erholungsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich für extensive Erholung (Radfahren, Spaziergehen) genutzt. Die Fuß- und Radwege entlang Mühlenau und Döngelau mit Anschluss an den Kollau-Wanderweg zum Niendorfer Gehege haben hierbei eine wesentliche Bedeutung, um die Natur erleben zu können. Überwiegend führt die Erholungsnutzung nicht zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsraumes. Negative Auswirkungen haben lediglich die freilaufenden Hunde auf den für die Vogelwelt bedeutsamen Wiesenflächen.

Einrichtungen für intensive Erholungsnutzung wie den Sola-Bona-Park, das Freibad und großflächige Sportflächen befinden sich nördlich und südlich des Plangebiets.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Grünflächen

Öffentliche Parkanlage

Die in der Feldmark im Anschluss an die Eidelstedter Dorfstraße festgesetzte Parkanlage soll die Versorgungssituation der Eidelstedter mit öffentlichen Spielplätzen und Parkanlagen verbessern. Die Parkanlage hat sowohl für die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnbebauung als auch für Anwohner aus dem engeren Einzugsbereich eine Bedeutung für die tägliche Kurzeiterholung. Die Festsetzung der Parkanlage im Bereich der Eidelstedter Dorfstraße sowie eines ca. 10 m breiten Streifens auf dem Flurstück 1427 der Gemarkung Eidelstedt hat eine planungsrechtliche Sicherung der

straßenunabhängigen Anbindung zwischen geplanter Parkanlage und Sola-Bona-Park zur Folge und schützt vor Inanspruchnahme durch andere Nutzungen. Die Festsetzung eines ca. 5 m breiten Streifens auf dem westlichen Teil des Flurstück 5081 gewährleistet eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an den Steinwiesenweg mit Sportplatz und Gymnasium Dörpsweg.

Durch den Verzicht auf die Erweiterung des Stadtteilparks Sola-Bona wird ein erhebliches Defizit in der öffentlich nutzbaren Grünflächenversorgung Eidelstedts verbleiben, welches absehbar mangels verfügbarer Flächen nicht mehr zu beheben sein wird.

Öffentliche Sportanlage

Die Ausweisung einer öffentlichen Sportanlage am nördlichen Rand des Plangebiets (Flurstück 6186; neu: 6618) grenzt das vorhandene Spielfeld zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ab. Die Abmessungen und Funktionen der Anlage bleiben unberührt.

Private Grünflächen

Mit der Ausweisung der privaten Grünfläche auf den rückwärtigen Flächen des Flurstücks 1427 der Gemarkung Eidelstedt wird eine angemessene breite Verknüpfung zwischen der ausgewiesenen Parkanlage und dem südlich des Plangebiets liegenden Sola-Bona-Park geschaffen. Sie dient darüber hinaus einer räumlichen Aufweitung der ausgewiesenen Parkanlage und gewährleistet eine „grüne Eingangssituation“ in die Eidelstedter Feldmark.

5.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.2.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung bzw. nach der Landschaftsschutzverordnung.

Für Teile des Plangebiets gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Außerhalb des Landschaftsschutzgebiets gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Folgende Festsetzungen sollen den besonders erhaltenswerten Baumbestand schützen:

- Einzelbäume und Baumreihen, die wegen ihrer Größe oder ihres Alters das Landschaftsbild der Umgebung besonders prägen oder von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Von besonderer Bedeutung im Rahmen des Erhaltungsgebots ist die Lindenreihe vor dem Lange-lohnhof (Flurstücke 6200 und 6201). Sie bildet gemeinsam mit dem alten Hofgebäude ein Ensemble. Die vorhandenen 6 Linden werden durch das Anpflanzgebot einer ehemals vorhandenen siebten Linde ergänzt, damit die „7 Linden vom Langelohhof“ wieder vollständig sind und zur Identifikation mit dem Stadtteil beitragen. Weiterhin werden die geschnittenen Weißdornhecken an den Grundstücken Eidelstedter Dorfstraße 41 (Flurstücke 1177, 4542 und 3243) und 82 (Flurstücke 3785, 5498 und 5499) sowie zwei Einzelbäume im Bereich eines privaten Grundstücks an der Kieler Straße (Flurstück 1425) mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Auch hier bilden Gehölze und Gebäude ein Ensemble ehemaliger dörflicher Nutzung.

- Für die zu erhaltenden Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Das Erhaltungsgebot (vgl. § 2 Nummer 1) mit Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang neue Gehölze an dieser Stelle langfristig die frühere Funktion übernehmen.
- Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Zum Schutz gegen Beeinträchtigungen der wertvollen und erhaltenswerten Gehölzbestände müssen Wurzelschädigungen, Verdichtungen des Erdreichs und Stammschäden vermieden werden.

5.2.2 Begrünungsmaßnahmen

Durch die im Grünordnungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes gemindert werden. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Baugebieten sind mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung dient dazu, einen Mindestanteil wirksamer Vegetationsstrukturen für den Arten- und Biotopschutz zu sichern und trotz der hohen baulichen Dichte eine Eingrünung des Wohngebiets zu gewährleisten.
- Tiefgaragen außerhalb von Terrassen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 4). Damit wird sichergestellt, dass eine Anpflanzung mit Sträuchern und Stauden sowie in einigen Bereichen mit Bäumen möglich ist.
- Tiefgarageneinfahrten sind mit Rankgerüsten zu überstellen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Begrünung wird eine gestalterische Dominanz dieser Bauwerke vermieden.
- Für den nur noch in Fragmenten erhaltenen Knick längs der Eidelstedter Dorfstraße ist zur Ergänzung ein Anpflanzgebot von Knicks festgesetzt. Als typisches Element des alten Dorfrandes trägt ein Doppelknick erheblich zur Prägung des Landschaftsraumes und zur Schaffung eines neuen Ortsrandes bei. Darüber hinaus hat er Bedeutung für die Biotopvernetzung und als Lebensraum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt.
- Zwischen dem Olloweg und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von der Kehre am Flurstück 1420 bis zur Düngelau ist der vorhandene Knick zu erhalten. Bei Ersatzpflanzungen ist ein Abstand von mindestens 2 m zur vorhandenen Sieltrasse einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 6). Der Knick stellt an dieser Stelle ein wichtiges, landschaftsbildprägendes Biotopelement dar. Für festgesetzte Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen (vgl. § 2 Nummer 7) In der Festsetzungskarte werden Hecken entlang der Flurstücke 4252, 3243, 1177, 5499, 3785 und 5498 mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese für das Landschaftsbild typischen Gehölzstrukturen sollen erhalten werden, gleichzeitig för-

dem Knicks und Hecken die Biotopvernetzung und bereichern die Artenzusammensetzung.

- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 8). Standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten sollen verwendet werden, um die Neupflanzung dem im Landschaftsraum vorhandenen Gehölzbestand anzupassen und so den das Landschaftsbild prägenden Charakter zu erhalten. Die Bestimmung von Mindestgrößen für die Baumpflanzung sichert in absehbarer Zeit eine Mindestdurchgrünung.
- Das Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern entlang der Autobahn auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für einen Schutzwall führt durch Sichtschutz zu einer Attraktivitätssteigerung des Landschaftsraumes.
- Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9). Die so bemessene offene Vegetationsfläche sichert dem Baum eine gesunde und langfristige Entwicklungsmöglichkeit durch Nährstoff-, Luft- und Wasserzufuhr. Die Bepflanzung der Baumscheibe vermindert Austrocknung und fördert das Bodenleben.

5.2.3 Gewässer- und Bodenschutz

Grundsätzlich wird durch die Bebauung negativ in den Boden- und Wasserhaushalt eingegriffen: Es gelangt weniger Wasser und weniger Luft in den Boden durch die Zunahme der Versiegelung, Grundwasserreserven werden vermindert erneuert, das Bodenleben verarmt stellenweise. Aus diesem Grunde werden Maßnahmen zum Schutz und zum Ausgleich für die Veränderung im Boden- und Wasserhaushalt durchgeführt:

- Das von den überbaubaren Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch einzuleiten, sofern ein offenes Entwässerungssystem vorhanden ist (vgl. § 2 Nummer 10). Mit dieser Festsetzung findet die Einleitung in die als Vorflut dienende Mühlenau verzögert statt und ein hohes Maß an Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung ist gewährleistet.
- In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 11.), um ein Höchstmaß an Luft- und Wasseraustausch zu erreichen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind nicht gestattet. Geeignete Materialien, um einen Teil des Niederschlagswassers bereits auf der genutzten Fläche zu versickern, sind wassergebundene Decke oder Pflaster mit hohem Fugenanteil.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz des Grundwassers und auch zum Schutz der an die vorhandenen Grundwasserverhältnisse gebundenen Pflanzen- und Tierwelt.

5.2.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die im Bebauungsplan Eidelstedt 31 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nachfolgende Entwick-

lungsziele und landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt:

- Südlich der Mühlenau im Bereich des aufgegebenen Campingplatzes, auf der Fläche für eine naturnahe Ufergestaltung, ist der natürliche Bodenaufbau und Höhenverlauf der Niederung durch Auffüllung bzw. Aufschüttung stark verändert und beeinträchtigt. Zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion wird die Beseitigung der Aufschüttung folgendermaßen festgesetzt. Auf der Fläche für naturnahen Uferbereich zwischen Kieler Straße und Eidelstedter Dorfplatz sind die Aufschüttungen zu beseitigen und der ursprüngliche Höhenverlauf wiederherzustellen (vgl. § 2 Nummer 13.1) Dies hat darüber hinaus die Wiederherstellung des natürlichen Landschaftsbildes der Mülhenauniederung zur Folge.
- Die als „extensives Grünland“ festgesetzten Flächen sind als Mähwiese zu entwickeln und zu erhalten. Sie dürfen maximal zweimal jährlich nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Flurstücken 1175 und 1419 der Gemarkung Eidelstedt ist alternativ eine Beweidung der Fläche mit maximal 2 Rindern oder einem Pferd pro Hektar zulässig (vgl. § 2 Nummer 13.2).
Die als extensives Grünland festgesetzte Wiese und der westliche Teil des Flurstücks 5081 sowie die Flurstücke 99, 3833 und 5079 sind als Mähwiese zu entwickeln und zu erhalten. Auf Grund der extensiven Nutzung entwickelten sich besonders im südlichen Bereich an der Mühlenau sehr feuchte Bodenverhältnisse mit einer hohen Pflanzen- und Tiervielfalt. Zur Sicherung und Steigerung dieser Funktion ist die Fläche weiterhin extensiv als Wiese zu bewirtschaften. Bei einer extensiven Wiesennutzung darf maximal eine zweischürige Mahd, und zwar die erste Mahd mit Rücksicht auf Bodenbrüter und Samenreife nicht vor dem 1. Juli eines Jahres stattfinden. Für den Erhalt und die Steigerung der Artenvielfalt ist eine Entfernung des Mähgutes erforderlich. Eine extensive Weidenutzung erlaubt mit Rücksicht auf die Bodenbrüter die Haltung von maximal 2 Rindern oder einem Pferd / ha auf den Flurstücken 1175 und 1419.
- Die als „Sukzessionsfläche 2“ festgesetzte Fläche nördlich der Mühlenau (östlicher Teil des Flurstücks 5081) ist als feuchte Wiese zu entwickeln und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 13.3). Die vielfältigen Strukturen würden durch eine jährliche Mahd vernichtet. Um eine Verbuschung zu verhindern, ist eine Mahd frühestens alle 3 Jahre mit Rücksicht auf Bodenbrüter und Samenreife nicht vor dem 1. Juli des Jahres durchzuführen. Zum Erhalt und zur Steigerung der Artenvielfalt ist das Mähgut zu entfernen.
- Die als „Obstwiese“ festgesetzten Flächen sind zu erhalten, herzustellen und extensiv zu nutzen. Für je angefangene 100 m² ist ein Obstbaum-Hochstamm alter Kultursorten zu pflanzen. Die Flächen dürfen maximal zweimal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 13.4). Die Festsetzung, Obstbaum-Hochstämme alter Kultursorten zu pflanzen, wird getroffen, um den vorhandenen Bestand zu ergänzen und gestalterisch eine ortsrandtypische Begrünung auf beiden Seiten der Eidelstedter Dorfstraße zu erreichen. Die extensive Unternutzung als zweischürige Wiese erhöht die biotoptypische Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt. Der Abtransport des Mähgutes fördert darüber hinaus anspruchsvollere Arten magerer Standorte.
- Die als „Sukzessionsfläche 1“ gekennzeichnete Fläche ist als Mähwiese mit Gehölzrand und Gehölzinseln zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist frühestens alle drei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 13.5). Die Fläche stellt sowohl einen wichtigen Brut- und Nahrungsraum für Vögel als auch einen bedeutenden Lebensraum für Insekten dar und ist aufgrund ihrer Bedeutung als Rückzugsraum für eine vielfältige Tierwelt zu erhalten. Durch die neu anzulegenden Wiesenbereiche wird die Biotopvielfalt erhöht. Darüber hinaus wird durch das Sicht-

barmachen der Mühlenauterrasse die Besonderheit des Landschaftsbildes in diesem Raum hervorgehoben. Um eine Verbuschung zu verhindern, ist eine Mahd frühestens alle drei Jahre durchzuführen, eine jährliche Mahd würde die vielfältigen Strukturen vernichten. Der Abtransport des Mähgutes fördert darüber hinaus anspruchsvollere Arten magerer Standorte.

- Das Ausbringen von chemischen und synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. In der Zeit vom 15. März bis zum 30. Juni ist das Ausbringen jeglichen Düngers unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13.6). Die Festsetzung trägt zum Erhalt vielfältiger Arten bei. Die zeitliche Einschränkung, nämlich auf das Ausbringen von jeglichem Dünger in der Zeit vom 15. März bis 30. Juni ganz zu verzichten, wird mit Rücksicht auf bodenbrütende Vögel getroffen.

Innerhalb der als „Naturnaher Uferbereich“ festgesetzten Fläche ist eine naturnahe Umgestaltung der Mühlenau und der Düngelau vorgesehen. Die derzeit künstlich verbauten und mit Regelprofil versehenen Gewässer sollen durch die Anlage von Flachwasserbereichen mit Röhrichtzonen, unterschiedlichen Böschungsneigungen und Querschnittsgestaltungen zu artenreichen Biotopen entwickelt werden. Durch eine derartige Maßnahme wird die Selbstreinigungskraft der beiden Fließgewässer verbessert. Für die Maßnahme ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

5.2.5 Fuß- und Radweg

Die landschaftsräumliche und funktionale Verknüpfung der Freiflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wird durch die festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindungen als Bestandteil eines überörtlichen Wegenetzes gestärkt. Die Anlage von Fuß- und Radwegen entlang der Gewässer Mühlenau und Düngelau erweitert die Möglichkeiten der wohnungsnahen, freiraumbezogenen Kurzzeiterholung.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, so dass ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 9 Hamburgisches Naturschutzgesetz vorliegt. Für die einzelnen Schutzgüter werden im folgenden die Eingriffe sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen dargestellt.

6.1 Eingriffsbeschreibung

6.1.1 Pflanzen- und Tierwelt

Durch das Festsetzen der zusätzlichen Bauflächen gehen Freiflächen der ehemaligen Campingplätze, feuchte, ruderal Hochstaudenfluren östlich des Langeloh-Hofes sowie Gehölzbestände an der Kieler Straße verloren. Die Veränderung des Kleinklimas und der Verlust von belebtem Oberboden führen darüber hinaus im Bereich der künftigen Bauflächen zu einer Verschiebung des Artenspektrums.

6.1.2 Boden

Entsprechend dem vorgesehenen Baukonzept werden ca. 17.000 m² durch Gebäude und Tiefgaragen über- bzw. unterbaut oder als Erschließungsflächen versiegelt. Der Boden verliert hier durch Auffüllung, Abgrabung oder Austausch seine Funktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Überbauung und Flächenversiegelung ist zum überwiegenden Teil auf Flächen vorgesehen, die entweder heute bereits baulich genutzt werden oder durch die ehemalige Nutzung als Campingplatz bereits zu einem erheblichen Teil versiegelt sind.

6.1.3 Wasserhaushalt

Durch die vorgesehene Bebauung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen im Gebiet und die flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird an diesen Stellen vermindert. Verschmutzungen des Bodenwassers sind nicht auszuschließen.

Für die Oberflächengewässer ergeben sich keine negativen Veränderungen.

6.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Realisierung der zulässigen Baumaßnahme erfolgt eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes. Die Bebauung des zuvor überwiegend einheitlichen Siedlungsrandes sowie die zumindest kleinflächige, stadträumliche Überformung des ehemals landwirtschaftlich geprägten Raumes führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Durch die Errichtung von Baukörpern werden darüber hinaus Sicht- und Blickbezüge behindert bzw. aufgehoben.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

6.2.1 Pflanzen- und Tierwelt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des vorhandenen Gehölzbestandes werden Flächen für den Erhalt von Einzelbäumen, Hecken und Gehölzbeständen festgesetzt. Der Ausgleich für den Gehölzverlust erfolgt durch die Neuanlage von Knicks am Siedlungsrand, Gehölzanpflanzungen innerhalb der Siedlungsflächen sowie durch ein Anpflanzgebot parallel zur Autobahn (vgl. § 2 Nummern 3, 4, 5 und 9). Die Ergänzung und Neuanlage des Knicks an der Eidelstedter Dorfstraße führt darüber hinaus zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Biotopvernetzung. Außerdem werden Ersatzpflanzverpflichtungen (vgl. § 2 Nummern 1 und 7) sowie Art und Weise der Gehölzpflanzungen (vgl. § 2 Nummern 3, 8 und 9) festgesetzt.

Die Sicherung und Entwicklung der Obstwiese (vgl. § 2 Nummer 13.4), der extensiven Grünlandbereiche (vgl. § 2 Nummer 13.2), der Sukzessionsflächen (vgl. § 2 Nummer 13.3 und 13.5) sowie die naturnahe Umgestaltung von Mühlenau und Düngelau einschließlich der Aufhebung von Böschungs- und Sohlenverbau und der Schaffung von naturnahen, feuchten Vegetationsbeständen führen zu einer Erhöhung der Artenvielfalt im Gebiet.

6.2.2 Boden

Eine Verminderung der Beeinträchtigungen für den Schutzfaktor Boden wird durch Begrenzung des Versiegelungsgrades bei der Anlage von Wegen und Stellplätzen (vgl. § 2 Nummer 11) vorgenommen. Diese Flächen werden nur teilversiegelt, so dass die Bodenfunktionen bedingt noch erfüllt werden können. Eine Aufwertung des Bodens erfolgt durch die Entfernung der Aufschüttung südlich der Mühlenau (vgl. § 2 Nummer 13.1). Hier wird das natürliche Bodenprofil wiederhergestellt.

Die naturnahe Umgestaltung von Mühlenau und Düngelau sowie die Extensivierung der Nutzungen im Bereich der Obstwiese (vgl. § 2 Nummer 13.4.) und der Grünlandflächen (vgl. § 2 Nummern 13.2, 13.3 und 13.5) fördern langfristig die natürliche Bodenentwicklung.

6.2.3 Wasserhaushalt

Die beiden Bäche Mühlenau und Düngelau werden im Rahmen der vorgesehenen naturnahen Ufergestaltung in ihrer Funktion für den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild aufgewertet. Durch die oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers (vgl. § 2 Nummer 10) können zusätzliche Feuchtbiotope entstehen.

Die Sammlung des Wassers in vegetationsbestandenen Gräben und teilweiser Versickerung über die belebte Bodenzone erreicht eine Vorreinigung des Niederschlagswassers. Mindernd auf den Eingriff wirkt sich die Vermeidung einer vollständigen Bodenversiegelung bei Wegen und Stellplätzen (vgl. § 2 Nummer 11) aus.

6.2.4 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Wiederherstellung der historischen Knickstrukturen entlang der Eidelstedter Dorfstraße, die Entfernung der Aufschüttung im Niederungsbereich der Mühlenau (vgl. § 2 Nummer 13.1) und die naturnahe Umgestaltung von Mühlenau und Düngelau mit angrenzenden naturnahen Uferbereichen kommt es zu einer punktuellen Verbesserung des Landschaftsbildes. Die Festsetzung der offenen Wiesenlandschaft (vgl. § 2 Nummer 13.2) östlich der Eidelstedter Dorfstraße sichert zudem langfristig einen Erhalt der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung der vorhandenen und der geplanten Nutzungen im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Flächen für den Bodenschutz zeigt, dass der zu erwartende Eingriff durch die zusätzliche vollständige Versiegelung durch Bebauung und Erschließung im Geltungsbereich des Grünordnungsplans ausgeglichen werden kann. In erster Linie durch den naturnahen Gewässerausbau erfolgt eine Verbesserung der Bodenfunktion.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird eine Kompensation im Geltungsbereich des Grünordnungsplans erreicht. Der größte Teil des Ausgleichs wird durch die naturnahe Umgestaltung der Mühlenau und Düngelau erreicht, darüber hinaus ergeben sich Verbesserungen durch die Maßnahmen auf den zugeordneten Wiesen-, Obstwiesen- und Sukzessionsflächen.

Gemäß § 9 HmbNatSchG a.F. ist der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen, wenn das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Die Prägung des Gebiets mit seinen weiten Wiesenbereichen und gliedernden Gehölzelementen wird auch künftig erhalten bleiben. Der gut ausgeprägte Ortsrand wird durch die Bebauung zwar vollständig überformt, jedoch mit Hilfe der Bepflanzungsfestsetzungen neu hergestellt. Die naturnahe Gestaltung von Mühlenau und Düngelau stellt darüber hinaus eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Innerhalb der Bebauung ändert sich das Landschaftsbild vollständig, diese durch die vorhandene Nutzung bereits veränderten Landschaftsbildräume erhalten durch Bepflanzungsmaßnahmen jedoch ein durchgrüntes Siedlungsbild.

Insgesamt können die geplanten Kompensationsmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe ausgleichen.

6.4 Zusammenfassendes Ergebnis

Die Bewertung der vorhandenen und geplanten Nutzung im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Flächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild macht deutlich, dass der Eingriff durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan insgesamt ausgeglichen ist. Dies stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Großflächig werden Wiesenbereiche mit Gehölzsäumen und -inseln als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten, entwickelt und langfristig gesichert. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung kann dabei erhalten bleiben. Räumlich begrenzt werden durch die festgesetzten Maßnahmen Verbesserungen für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild erreicht.

Durch die geplante naturnahe Umgestaltung der Mühlenau und der Düngelau wird eine deutliche Biotopverbesserung und eine Verbesserung des Landschaftsbildes geschaffen.

Durch unterschiedliche Begrünungsfestsetzungen wird eine Durchgrünung des Siedlungsgebiets mit der Bildung eines neuen, grünen Ortsrandes erzielt.

7. Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 267.000 m² groß. Hiervon werden für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 152.000 m² benötigt.