

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Eidelstedt 63/Schnelsen 78

Vom 16. Dezember 1998

Archiv

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 2/92 vom 9. Juli 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 1337) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. September 1992 und 17. Mai 1996 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 1729, 1996 Seite 1273) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung der Flächen zwischen Holsteiner Chaussee, Bundesautobahn A 23, AKN-Bahnanlagen und Brookgraben schaffen. Außerdem soll ein Teil einer Grünverbindung mit Wanderweg durch das Plangebiet verlaufen.

3. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner dritten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Teil Wohnbauflächen und südlich Brookgraben gewerbliche Bauflächen dar. Entlang der Plangrenze ist im Westen die Trasse einer Schnellbahn und im Süden eine Autobahn mit Anschlußstelle dargestellt. Die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für das Plangebiet Autobahn und Hauptverkehrsstraße, zwischen der Bahnlinie und der Holsteiner Chaussee südlich des Gewässers Brookgraben Etagenwohnen sowie nördlich gartenbezogenes Wohnen und Parkanlage dar. Ein Teilbereich des Plangebiets ist als Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt gekennzeichnet. Das Artenschutzprogramm weist darüber hinaus den Brookgraben als Verbindungsbiotop „Verbindung von Biotoptypen Bäche und Gräben“ aus, sowie einen Teil der Parkanlage mit der Biotopentwicklung zum naturnahen Laubwald. Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), ist wegen der Änderung des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

3.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungspläne

Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 12 vom 26. März 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 65). Der Bebauungsplan setzt für einen Großteil des Gebiets „Fläche für die Landwirt-

schaft“ fest. Der Eckbereich Holsteiner Chaussee ist als zweigeschossiges reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bundesautobahn einschließlich Auf- und Abfahrt ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Straße Eidelstedter Brook liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schnelsen 17 vom 13. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 226). Sie ist dort als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4. Angaben zum Bestand

Im Wohngebiet südlich der Straße Eidelstedter Brook und auf drei angrenzenden Grundstücken an der Holsteiner Chaussee befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Auf zwei weiteren Grundstücken an der Holsteiner Chaussee steht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Südlich der Kehre der Straße Eidelstedter Brook ist ein Förderbrunnen der Hamburger Wasserwerke GmbH vorhanden. Das Wohngebiet und der Förderbrunnen werden im Süden durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Brookgraben begrenzt. Südlich des Brookgrabens befinden sich Grünflächen, auf Flurstück 5860 brachgefallenes Grünland und auf Flurstück 5868 ehemals als Baumschule genutztes und jetzt brachliegendes Gelände. Die beiden Grünflächen werden durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grothwischgraben, der in den Brookgraben mündet, getrennt. Das Gelände zwischen Brookgraben und Autobahnzufahrt liegt ca. 1,3 m bis 1,8 m tiefer als die Holsteiner Chaussee. Im Westen verläuft die eingleisige Bahnanlage der AKN, im Süden die Bundesautobahn A 23 mit der Anschlußstelle Hamburg-Eidelstedt, die hier mit Lärmschutzwällen und Rückhaltebecken ausgebaut wurde. Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken 5859, 5860 und 5868 Ausgleichsflächen für die Bundesfernstraße. Auf dem Flurstück 961 ist wertvoller Baumbestand vorhanden.

Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte liegen nicht vor; Rückstände aus Pestiziden in Boden und Grundwasser als mögliche Folge aus einer früheren Baumschulnutzung sind nicht bekannt.

5. Planinhalte

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Hinblick auf die Lage im Bereich der Holsteiner Chaussee und der Nähe zur Bundesautobahn wird südlich der Straße Eidelstedter Brook und westlich Holsteiner Chaussee/nördlich Brookgraben in Anlehnung an die dort vorhandene Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Bestands wird im Eckbereich Eidelstedter Brook/Holsteiner Chaussee eine zweigeschossige Nutzung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie Bebauungstiefen von 10 m und 15 m festgesetzt. Für das Flurstück 961 (Eidelstedter Brook 9 bis 17) wird im Hinblick auf die zukünftige AKN-Haltestelle nördlich des Plangebiets eine dreigeschossige Nutzung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zur Schaffung von lärmabgewandten Seiten wurde auf Grund einer lärmtechnischen Untersuchung von 1995 ein nach Norden geöffneter U-förmiger Baukörper mit einer Bebauungstiefe von 13 m gewählt. Die Dächer dieser Wohngebäude sind als Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad auszubilden, um den erforderlichen Lärmschutz für die Innenseiten der Gebäude zu gewährleisten und eine größere Selbstabschirmung des Gebäudes zu erzielen (vgl. § 2 Nummer 2). In der Fassung der öffentlichen Auslegung war irrtümlich eine Dachneigung des Satteldachs von maximal 40 Grad vorgesehen. Dieses ist nach der öffentlichen Auslegung korrigiert worden.

Da in den obersten Stockwerken auch auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude der Grenzwert von 49 dB(A) überschritten wird, wird ergänzend in § 2 Nummer 2 die Unzulässigkeit von Wohnungen in der Dachgeschoßebene festgesetzt; ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnnutzung des Dachgeschosses in Zusammenhang mit Wohnungen über mehrere Geschosse, wie bei Maisonette-Wohnungen. Wohnungen wären bei alleiniger Anordnung innerhalb der Dachgeschoßebene einseitig zur Lärmquelle ausgerichtet. Diese Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. In der Fassung der öffentlichen Auslegung war ein genereller Ausschluß von Aufenthaltsräumen in der Dachgeschoßebene vorgesehen. Da aber mit der Festsetzung im wesentlichen Wohnungen verhindert werden sollten, die sich ausschließlich im Dachgeschoß befinden, wurde die Formulierung entsprechend angepaßt.

Die Änderung des § 2 Nummer 2 berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnte unter Beachtung der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Gegen die Planänderung wurden keine Bedenken vorgebracht.

An der Holsteiner Chaussee soll wegen der starken Lärmbelastung keine weitere Verdichtung der Bebauung zugelassen werden. Deswegen kann die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), nicht ausgeschöpft werden; auch stehen der Baumbestand und der Erhalt der Niederungsflächen der Festsetzung von höheren Obergrenzen entgegen.

Der auf der Niederungsfläche im Randbereich zur Parkanlage auf den Flurstücken 961 und 967 festgesetzte Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen berücksichtigt den erhaltenswerten Baumbestand und dient der Sicherung und Freihaltung eines 15 m breiten Abstandstreifens zwischen der Parkanlage und der Wohnbebauung. Mit diesem unbebaubaren Streifen wird eine optische Erweiterung der Parkanlage geschaffen und gleichzeitig der vorhandene wertvolle Baumbestand geschützt.

5.2 Gewerbegebiet

Die Fläche im zentralen Bereich des Plangebiets wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die angrenzenden Maßnahmenflächen (betreffend Flurstück 3890) gehören ebenfalls dem Eigentümer der als Gewerbegebiet festgesetzten Flurstücke. Wegen des Bedarfs an infrastrukturell gut gelegenen Gewerbeflächen im Westen und Norden Hamburgs und der für diese Fläche gegebenen Standortgunst durch gute Verkehrsanbindungen sollen hier trotz der starken Immissionsbelastung durch die Bundesautobahn A.23 mit der Anschlußstelle Hamburg-Eidelstedt, durch die Holsteiner Chaussee als Hauptverkehrsstraße und die AKN-Eisenbahn Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Zur Schaffung einer zusammenhängenden und besser nutzbaren Gewerbefläche ist beabsichtigt, den Grothwischgraben an die Holsteiner Chaussee zu verlegen (vgl. Ziffern 5.10 und 7).

Für die Flächenausweisung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschosflächenzahl von 1,2 mit einer Höhe der baulichen Anlagen von 17 m über Straßenoberfläche als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht einer Höhe der baulichen Anlagen von etwa 18,5 m über dem Gelände des Gewerbegebiets. Mit den unter den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden Werten wird eine ausreichende Durchgrünung der Flächen angestrebt, um gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde verzichtet, um den anzusiedelnden Betrieben einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu gewähren. Durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 17 m bezogen auf die Straßenoberfläche soll sichergestellt werden, daß unter Berücksichtigung der angrenzenden zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung sowie der Autobahnzufahrt mit dem unmittelbar angrenzenden 1,55 m hohen Lärmschutzwall die Höhenentwicklung der gewerblichen Bauten sich in das Stadtbild einfügt. Die Anbindung des Gewerbegebiets an die Holsteiner Chaussee erfolgt über eine 10 m breite Zufahrt. Diese Zufahrt soll als Brücke über den hier vorgesehenen neuen Lauf des Grothwischgrabens geführt werden, um eine naturnahe Entwicklung des gesamten Grabenbereichs und eine Biotopvernetzung zu erreichen.

Festsetzungen für das Gewerbegebiet sollen die nördlich angrenzende Wohnbebauung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen schützen, die aus dem Betriebsablauf gewerblicher Betriebe entstehen können. Bei Berücksichtigung der nachstehenden Einschränkungen im Gewerbegebiet ist noch eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten gegeben, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zuläßt. Es gelten folgende Beschränkungen:

- Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) und Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1). Hierdurch soll verhindert werden, daß zusätzliche Luft- und Geruchsbelastungen in dem ohnehin stark vorbelasteten Gebiet eintreten. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß

schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, für das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung solche Flächen zu nutzen, die von der städtebaulichen Zielsetzung anderen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll erreicht werden, daß die zentrale, funktionale und wirtschaftliche Entwicklung des etwa 1.200 m entfernten Einkaufszentrums am Eidelstedter Platz nicht beeinträchtigt wird.

- Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2), da mit ihrem Ausschluß einer Verdrängung von städtebaulich erwünschten Nutzungen wie produzierenden Gewerbebetrieben entgegengewirkt werden soll. Außerdem sind die Betreiber von Vergnügungsstätten in der Regel in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen, was ebenfalls eine Verdrängung von produzierenden Gewerbebetrieben bedeuten würde.
- Im Gewerbegebiet bleiben bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (vgl. § 2 Nummer 6), um bei der festgesetzten Geschosßflächenzahl von 1,2 eine größtmögliche Gewerbebenutzung auszuschöpfen.
- Nach § 2 Nummer 4 sind Werbeanlagen, die nach Richtung, Größe oder Höhenlage vornehmlich auf die Benutzer der Autobahn einwirken, unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um die Sicherheit des Verkehrs und den Verkehrsfluß auf der Bundesautobahn nicht zu gefährden.
- Zur optischen Abschirmung und zur Minderung von Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung wird für den gesamten Randbereich der Gewerbefläche die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.3 Versorgungsflächen

Südlich der Straße Eidelstedter Brook (Flurstück 4964) befindet sich ein Brunnen-schutzgebiet der Hamburger Wasserwerke GmbH, die hier einen Förderbrunnen betrei-ben. Die Fläche liegt innerhalb der Zone III des geplanten Schutzgebiets für das Wasser-werk Stellingen und wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wasserge-winnungsanlage für die Hamburger Wasserwerke GmbH ausgewiesen (vgl. Ziffer 7). Eine weitere Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Gasdruckregelanlage (Hamburger Gaswerke GmbH) wird nördlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet ausge-wiesen. Diese Fläche dient der Sicherung eines geeigneten Standortes für eine Gas-druckregelanlage, um die Gasversorgung im Plangebiet sicherzustellen.

5.4 Fläche für Bahnanlagen

Im westlichen Planbereich verläuft eine eingleisige Eisenbahntrasse der AKN. Der Gleiskörper unterquert im südlichen Planbereich die Autobahn und kreuzt die Straße Eidelstedter Brook höhengleich. Langfristig ist vorgesehen, die Bahntrasse bei Bedarf zweigleisig auszubauen; die hierfür erforderliche Erweiterung soll nach Westen erfolgen. Ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seiten 2378, 2396, 1994 I Seite 2439), zuletzt geändert am 26. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2521, 2544), wird voraussichtlich 1998 abgeschlossen. Die Eisenbahntrasse wird als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Im südlichen Planbereich ist die Bundesautobahn A 23 mit der Anschlußstelle Hamburg-Eidelstedt nachrichtlich als festgestellte Bundesfernstraße übernommen. Ein Abstand von 40 m zur Bundesautobahn ist von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Holsteiner Chaussee und die Straße Eidelstedter Brook. Wegen der unmittelbaren Nähe des Gewerbegebiets zur Autobahn-Anschlußstelle Eidelstedt und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird nur eine Anbindung der Gewerbefläche an die Holsteiner Chaussee in einem angemessenen

Abstand für vertretbar gehalten. Für den übrigen Bereich des Flurstücks an der Holsteiner Chaussee werden Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. In Höhe der geplanten Gewerbegebietszufahrt ist im Bereich der Holsteiner Chaussee eine zusätzliche Abbiegespur im Rahmen der Ausbauplanung vorgesehen. Eine von der Holsteiner Chaussee abgesetzte Gehwegführung auf der öffentlichen Gewässerparzelle soll wegen der starken Verkehrsbelastung dieser Straße ermöglicht werden. Die Holsteiner Chaussee als Teilstück der Bundesstraße B 4 ist im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten; sie kann den durch die neue Gewerbe- und Wohnbebauung zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen. Die von der Holsteiner Chaussee abzweigende Straße Eidelstedter Brook endet mit einer Kehre vor den AKN-Bahnanlagen. Eine fußläufige Querung der Bahnanlagen zum Brummerskamp (außerhalb des Plangebiets) ist möglich und als höhen- gleiche Kreuzung Straße/Bahnanlage ausgewiesen.

5.6 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch die Bundesautobahn einschließlich Zufahrt sowie durch die Holsteiner Chaussee einem starken Verkehrsaufkommen und damit verbundenen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Im Rahmen des Bundesautobahnbaus sind die erforderlichen Lärmschutzanlagen hergestellt worden.

Entlang der Bundesautobahn befindet sich ein Lärmschutzwall mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,55 m über der Fahrbahn. Das nördliche angrenzende Gewerbegebiet liegt etwa 3 m bis 7 m tiefer. Durch die vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen ist das geplante Gewerbegebiet vor dem Verkehrslärm der Bundesautobahn im notwendigen Umfang abgeschirmt. Vielmehr verursacht die im Osten des Plangebiets gelegene Holsteiner Chaussee durch ihr hohes Verkehrsaufkommen eine Lärmbelastung der Gewerbefläche.

Für die Holsteiner Chaussee wurde unter Auswertung der Ergebnisse einer lärmtechnischen Untersuchung in 1995 geprüft, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um unter Berücksichtigung der hohen Verkehrsbelastung einen zumutbaren und erträglichen Lärmwert für die angrenzende Wohnbebauung auch an der Straße Eidelstedter Brook und der Gewerbebebauung zu erreichen. Da weder eine Veränderung der Trasse der Holsteiner Chaussee, der als Hauptverkehrsstraße eine verkehrlich übergeordnete

Bedeutung zukommt, möglich ist, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Schutzwällen oder -wänden) aus Gründen der Stadtbildgestaltung zu vertreten sind, kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden.

Deshalb wird in § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten südlich der Straße Eidelstedter Brook und westlich der Holsteiner Chaussee die Wohn- und Schlafräume sowie im Gewerbegebiet entlang der Holsteiner Chaussee und der Bundesautobahn die Aufenthaltsräume durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), zu stellende bauordnungsrechtliche Forderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Als zusätzliche Lärmschutzmaßnahme sind für die geplante Bebauung auf dem Flurstück 961 nicht für Wohnzwecke ausbaubare Satteldächer mit einer Neigung bis zu maximal 40 Grad vorzusehen. Diese Form der Dachausbildung ermöglicht eine größere Selbstabschirmung des Gebäudes und somit die Einhaltung eines Immissionsgrenzwertes von 49 dB(A) nachts entsprechend den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036). Auch die entsprechenden Tagesgrenzwerte werden eingehalten, so daß die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gerechtfertigt ist.

5.7 Grünflächen

Entlang des Brookgrabens und östlich der Versorgungsfläche am Eidelstedter Brook sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, denen eine über das Plangebiet hinausreichende Bedeutung als Verknüpfungselement zwischen der Eidelstedter Feldmark und Krupunder durch die dicht besiedelten Wohngebiete Eidelstedts zukommt. Der Grünzug soll eine Fuß- und Radwegverbindung aufnehmen und vorrangig der Naherholung der Bewohner Süd-Schnelsens und Nord-Eidelstedts dienen. Darüber hinaus schirmt die Parkanlage das allgemeine Wohngebiet an der Holsteiner Chaussee/Eidelstedter Brook gegenüber dem südlich angrenzend geplanten Gewerbegebiet ab.

5.8 Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Flächen unmittelbar westlich der Holsteiner Chaussee sollen den verlegten Grothwischgraben aufnehmen und entsprechend naturnah hergerichtet und bepflanzt werden, um ökologisch möglichst hochwertige Flächen zu erzielen. Dieser Zielsetzung dient auch die Festsetzung der um das Gewerbegebiet verlaufenden Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen. Insgesamt wird auf diesen Flächen die Anlage und der Erhalt von extensiven Wiesenflächen und einheimischen Bäumen, Wildstaudenfluren sowie Baum- und Strauchgruppen vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 11).

Eine im südwestlichen Plangebiet mit "A" bezeichnete Böschungfläche wird als planfestgestellte Ausgleichsfläche für die Bundesfernstraße nachrichtlich übernommen. Auch zusätzlich zu den Böschungen zu bepflanzende Flächen am Grothwischgraben waren als Ausgleichsflächen Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses für den Ausbau der Bundesautobahn. Diese Flächen sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung (Planung für eine zusammenhängende gewerbliche Nutzung) auf der Grundlage von § 17 Absatz 3 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 19. April 1994 mit der Änderung vom 18. Juni 1997 (Bundesgesetzblatt 1994 I Seite 855, 1997 I Seite 1452) verlagert werden. Die festgesetzte Maßnahmenfläche nimmt die planfestgestellten und bislang z.T. im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet liegenden Ausgleichsflächen auf. Sie dient zudem dem Ausgleich für die durch die Gewerbegebietsausweisung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Sicherung der Maßnahmen auf den Aus-

gleichsflächen ist mit dem Eigentümer der gewerblichen Bauflächen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Auf den Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen ist weder eine Abgrenzung untereinander noch eine Zuordnung zu einzelnen Grundstücksflächen vorgenommen worden, weil sich die Flächen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder des Eigentümers der Gewerbeflächen befinden.

5.9 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist über offene Gräben wie den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grothwischgraben und den in Ost-West-Richtung verlaufenden Brookgraben sowie über Mulden vorgesehen. Der z.Z. mitten durch die geplante Gewerbefläche fließende Grothwischgraben soll entlang der Holsteiner Chaussee östlich der Gewerbefläche gelegt werden, um aus zwei weniger gut nutzbaren Teilflächen ein zusammenhängendes, besser nutzbares Gewerbegrundstück zu erhalten und zudem Vorteile für den Naturhaushalt zu bewirken. Die mittige Lage des Grothwischgrabens hätte zu Verschmutzungen des Gewässers und der angrenzenden Maßnahmen- bzw. Uferflächen führen können. Der hierfür erforderliche Flächenbedarf ist im Bebauungsplan als "Vorgesehene Oberflächenentwässerung" gekennzeichnet. Der zu verlegende Grothwischgraben soll naturnah ausgebaut werden. Im Hinblick auf das geplante Trinkwasserschutzgebiet (vgl. Ziffer 7) ist vor Einmündung des Grothwischgrabens in den Brookgraben eine Rückhalteinlage mit Vorreinigungseinrichtung (gedichteter Absetzbereich, Leichtstoffabscheider) auf dem Flurstück 3890 vorgesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung ergab sich aus der Ausweisung des nachrichtlich übernommenen Grothwischgrabens einschließlich der angrenzenden Böschungflächen eine redaktionelle farbliche Korrektur in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

5.10 Begrünungsmaßnahmen und Baumschutz

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

Auf dem Flurstück 961 wird durch die Festsetzung eines Ausschlusses von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen der im Niederungsbereich vorhandene bedeutsame Baumbestand vor Inanspruchnahme durch bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung geschützt.

Zur Abschirmung und zur besseren landschaftlichen Einbindung werden für das Gewerbegebiet im gesamten Randbereich Flächen in 5 m Breite zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Zusammenspiel mit den angrenzenden Maßnahmenflächen bewirkt die Anpflanzung eine bessere Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und vergrößert den Lebens- und Rückzugsraum für die Tierwelt.

Im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt:

- Nach § 2 Nummer 5 ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Diese Begrünungsmaßnahme wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen festgesetzt. Die großkronigen Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Gleichzeitig wird eine optische Erweiterung der begrünten Freiräume zwischen den Baukörpern erreicht, und es erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Gesamtbild dieses Bereichs. Die Festsetzung einer offenen Vegetationsfläche soll den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen gewährleisten. Um die positiven Wirkungen der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Mindeststammumfang vorgeschrieben.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt (vgl. § 2 Nummer 7), um in den Grünbereichen ein artenreiches Pflanzen- und Tieraufkommen zu erhalten und den Natur- und Wasserhaushalt vor Schadstoffeintrag zu bewahren.

- Nach § 2 Nummer 8 sind auf Tiefgaragen anzulegende Flächen im Wohngebiet mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen. Die Mindeststärke von 50 cm ist die Voraussetzung für einen ausreichenden Wurzelraum und die Entwicklung eines dauerhaften Grünvolumens von gartenartigem Charakter. Die Bepflanzung soll mit Rasen, Stauden und kleinen Sträuchern erfolgen.
- Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen. Im Gewerbegebiet sind außerdem 50 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen von Gebäuden zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9). Außerdem sind nach § 2 Nummer 10 im Gewerbegebiet Fassaden, deren Tür- und Fensterteil unter 10 v.H. der Wandfläche liegt, mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die begrünte Fassadenfläche soll mindestens 500 m² betragen. Damit kann außer der Verbesserung der Umweltsituation (positiver Einfluß auf das Kleinklima durch Temperaturlausgleich, Luftbefeuchtung, Windberuhigung, Staubminderung u.a.) auch der optische Eindruck des Gewerbegebiets gesteigert werden und dieses sich besser in das Umfeld mit angrenzender Wohnbebauung einfügen. Mit der Fassadenbegrünung wird auch die Schaffung von Lebensräumen für Vögel und Insekten erreicht.

Begrünte Tiefgaragen und Dächer können in beschränktem Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün und Bodenvolumen schaffen. Die bewachsene Bodenschicht dient einer wirksamen Speicherung von Regenwasser. Durch das Wasserrückhaltevermögen wird der Oberflächenabfluß verzögert bzw. reduziert. Gleichzeitig soll die Begrünung zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen beitragen und somit den Eingriff in das Landschaftsbild gering halten.

5.11 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5, 9 und 10 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 7, 8 und 11 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Bereich des vorhandenen Wohngebiets wird im wesentlichen der vorhandene Bestand gesichert. Lediglich auf dem Flurstück 961 wird eine erweiterte Baumöglichkeit unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastung eingeräumt. Hierbei wird Gartenfläche versiegelt.

Die Bebauungsmöglichkeiten werden insbesondere im Bereich der Gewerbeflächenausweisung zu nachhaltigen Eingriffen in ökologisch wertvolle Gewässer- und Grünflächen führen. Bei plangemäßer Bebauung wird der Grad der Bodenversiegelung erheblich zunehmen und der vorhandene Tier- und Pflanzenbestand in Randbereiche verdrängt werden. Um die Eingriffsfolgen in Grenzen zu halten, sind im Bebauungsplan zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

- Stellplatzbegrünung mit großkronigen Laubbäumen (vgl. § 2 Nummer 5),
- intensive Tiefgaragenbegrünung im Wohngebiet (vgl. § 2 Nummer 8),
- Begrünung von Dächern von Garagen und Schutzdächern von Stellplätzen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1),
- Begrünung von Dachflächen im Gewerbegebiet (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2),
- Fassadenbegrünung im Gewerbegebiet (vgl. § 2 Nummer 10),
- Verbot der Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln (vgl. § 2 Nummer 7),
- Anpflanzgebot um das Gewerbegebiet,
- Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Wohngebiet.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch das Gewerbegebiet sowie als Ersatz für entfallende planfestgestellte Ausgleichsflächen entlang des Grothwischgrabens sind die in § 2 Nummer 11 vorgesehenen Flächen mit landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgesehen.

Insgesamt ist festzustellen, daß der Verlust an ökologisch wertvollen Grünflächen nicht ausgleichbar ist. Bei Realisierung einer plangemäßen Bebauung werden auch nach Umsetzung der angeführten Maßnahmen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

nicht ausgeglichen werden können. Dies ist im Rahmen einer Gesamtabwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen vertretbar, da in diesem Fall insbesondere die stadtwirtschaftlichen Belange gegenüber den Grünbelangen aus folgenden Gründen der Vorrang eingeräumt wird:

Das Gewerbegebiet liegt gut erschlossen an der Holsteiner Chaussee und ist von der Lage her für viele gewerbliche Nutzungen geeignet. Außerdem wird sich mit dem Ausbau der AKN-Trasse und der Einrichtung einer neuen Haltestelle nördlich Eidelstedter Brook auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erheblich verbessern. Diese Vorteile sollen genutzt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die vorgesehenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten mit den städtebaulichen Leitbildern in Einklang stehen und einen Beitrag zur Erhaltung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Hamburg leisten.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan Eidelstedt 12 vom 26. März 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 65) und der Bebauungsplan Schnelsen 17 vom 13. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 226) aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

Die Maßnahmen zur Verlegung des Grothwischgrabens werden in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 mit der Änderung vom 30. April 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696, 1998 I Seiten 823, 832) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes

verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

Für den zweigleisigen Ausbau der durch das Plangebiet verlaufenden Eisenbahntrasse der AKN wird das bereits laufende Planfeststellungsverfahren nach § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seiten 2378, 2396, 1994 I Seite 2439), zuletzt geändert am 26. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2521, 2544) voraussichtlich noch in 1998 abgeschlossen.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 85.120 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 37.290 m², für neue Parkanlagen etwa 3.550 m², für eine Wassergewinnungsanlage und eine Gasdruckanlage etwa 4.520 m², für Bahnanlagen etwa 1.140 m², für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 10.100 m² und für Wasserflächen etwa 240 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für Parkanlagen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben und hergerichtet werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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