

**Begründung
zum
Bebauungsplan
Niendorf 91**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2. Anlass der Planung	1
3. Planerische Rahmenbedingungen	1
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	1
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	1
3.1.2. Landschaftsprogramm	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne.....	2
3.2.2. Fluglärmschutz und Bauschutzbereich	2
3.2.3. Kampfmittelverdacht	3
3.2.4. Baumschutz	3
3.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope.....	3
3.2.6. Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	3
3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	4
3.3.2. Darstellung im Bezirksentwicklungsplan	4
3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand	4
4. Planinhalt und Abwägung	5
4.1. Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet	5
4.1.1. Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	14
4.1.4. Bauweise	14
4.2. Verkehrsflächen / Erschließung / Geh- und Fahrrechte	14
4.3. Gestalterische Festsetzungen.....	16
4.4. Technischer Umweltschutz	17
4.4.1. Luftschadstoffe und Lärmschutz	17
4.4.2. Kampfmittelverdacht	21
4.5. Wasserflächen / Unterirdischen Regenwasserleitungen.....	21
4.6. Oberflächenentwässerung	21
4.7. Schmutzwasserableitung	22
4.8. Private Grünflächen.....	22
4.9. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	22
4.9.1. Baumschutz / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	22
4.9.2. Begrünungsmaßnahmen	23
4.9.3. Maßnahmen für den Wasserhaushalt.....	24
4.9.4. Artenschutzrechtliche Betrachtung	24
4.9.5. Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	25
5. Maßnahmen zur Verwirklichung	26
6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen	26
7. Flächen- und Kostenangaben	26

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren Niendorf 91 wurde auf Grundlage von § 13a des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E03/12 (Amtl. Anz. S. 2059) vom 19.10.2012 eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 08.10.2010 (Amtl. Anz. Nr. 79, S. 1857) und 16.11.2012 (Amtl. Anz. Nr. 90 S. 2233, 2234) stattgefunden.

Zu dem Bebauungsplan gibt es einen städtebaulichen Vertrag.

2. Anlass der Planung

Das Bebauungsplanverfahren Niendorf 91 hat die Zielsetzung, einen nicht mehr genutzten Betriebssportplatz mit ehemaligem Klubhaus einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wie sie bereits in ähnlicher Form entlang der Straße Papenreye vorhanden ist. Damit wird der dauerhaften Etablierung von unerwünschten Brachflächen entgegen gewirkt und die Chance zur Innenentwicklung sowie der Nachverdichtungsmöglichkeiten genutzt.

Da die Realisierung einer gewerblichen Nutzung nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

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) stellt die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen als Wohnbauflächen dar. Die Straße Papenreye ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der bereits bebaute Bereich entlang der Straße Papenreye ist als Gewerbefläche dargestellt.

Damit die Festsetzung eines Gewerbegebietes aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann, ist hier eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Es soll eine gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB ist kein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des § 13 a BauGB berichtigt.

3.1.2. Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt innerhalb des Plangebiets

- für das bereits bebaute Gebiet entlang der Straße Papenreye das Milieu Gewerbe/ Industrie und Hafen,
- für die Straße Papenreye das Milieu sonstige Hauptverkehrsstraße,
- für den ehemaligen Betriebssportplatz das Milieu Grünanlage, eingeschränkt nutzbar

dar. Der Bereich des ehemaligen Betriebssportplatzes soll in die Darstellung „Milieu Gewerbe/ Industrie und Hafen“ angepasst werden.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist der ehemalige Betriebssportplatz als „Sonstige Grünanlage (10e)“ dargestellt. Hier soll eine Anpassung in „Industrie,- Gewerbe- und Hafentflächen (14a)“ erfolgen.

Gemäß § 5 Abs. 5 Ziffer 4 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), kann das Landschaftsprogramm im Wege der Berichtigung angepasst werden, soweit Berichtigungen des Flächennutzungsplanes auf Grundlage von Regelungen nach § 13a Absatz 2 BauGB vorgenommen werden, die Veränderungen von Darstellungen im Landschaftsprogramm erfordern.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Niendorf 3 vom 3. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 104, 105), mit den folgenden Festsetzungen:

- entlang der Straße Papenreye: Gewerbegebiet, drei Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,5, jeweils als Höchstmaß
- südlich der Gewerbeflächen: Grünfläche, Zweckbestimmung „Private Sportanlage“ mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für ein Klubhaus mit zwingend einem Vollgeschoss

Östlich an das Plangebiet angrenzend entlang der Straße Bekstück setzt der Bebauungsplan Niendorf 3 ein reines Wohngebiet, südlich des ehemaligen Sportklubhauses ein allgemeines Wohngebiet und beidseits der Stichstraße Groß Borsteler Straße wiederum ein reines Wohngebiet fest.

3.2.2. Fluglärmenschutz und Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Tag-Schutzzone 2, die auf Grund von § 4 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Hamburg (FluglärmSchutzverordnung Hamburg – FluLärmHmbV) vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77) festgelegt worden ist.

Nach § 5 FluLärmG dürfen in einem Lärmschutzbereich Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. In den Tag-Schutzzonen gilt Gleiches für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. Die nach Landes-

recht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Die nach § 5 Absatz 1 Satz 3 FluLärmG zulässigen baulichen Anlagen oder Wohnungen in der Tag-Schutzzone 2 dürfen nach § 6 FluLärmG nur errichtet werden, wenn sie den nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen – hier gemäß der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) – genügen.

Das Plangebiet liegt nach dem Senatsbeschluss vom 23.09.1996 (Senatsdrucksache Nr. 96/1261) im Bereich 2. Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, für den hinsichtlich der Beurteilung von lärmempfindlichen Nutzungen Einschränkungen gelten.

Gewerbegebiete sind innerhalb der Tag-Schutzzone 2 sowie im Bereich 2 zulässig.

Die Fläche liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198) sowie im Anlagenschutzbereich gem. § 18a LuftVG. Hiernach darf die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Dieses gilt auch für einzusetzendes Baugerät (Mobil-, bzw. Baukräne).

3.2.3. Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

3.2.4. Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369), i.V.m. den Bestimmungen nach § 39 Absatz 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185).

3.2.5. Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.2.6. Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg geführten Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261).

Im Bereich zwischen Papenreye 20 und 22 ist im Fachinformationssystem eine Fläche mit der Nr. 6242-023/00 verzeichnet, für die der Verdacht auf Aufhöhung besteht. Aus Sicht der Boden- und Grundwasserschutzes ergaben die ergänzend durchgeführten Recherchen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen, die Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfordern.

Für zukünftige Baumaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass bei Aushubarbeiten aufgefüllte Böden mit anthropogenen Beimengungen angetroffen werden, die zu erhöhten Kosten bei der Entsorgung führen.

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden bei der Erstellung des Bebauungsplans Niendorf 91 herangezogen:

- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung, April 2010
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, Mai 2010
- Oberflächenentwässerungskonzept einschließlich hydraulischer Abflussberechnung, August 2010
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Januar 2012
- Schalltechnische Untersuchung, September 2010
- Verschattungssimulationen, April 2011
- Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel, Februar 2011

3.3.2. Darstellung im Bezirksentwicklungsplan

Der Bezirksentwicklungsplan stellt die Fläche der ehemaligen Sport- und Tennisplätze als Wohnen/ Mischgebiet und die nördlich angrenzende Fläche an der Papenreye bestandsgemäß als Gewerbe dar.

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet umfasst etwa 1,65 ha und wird im Norden durch ein vorhandenes Gewerbegebiet entlang der Straße Papenreye, im Osten durch Einfamilienhäuser entlang der Straße Bekstück, im Süden und Südwesten durch Grundstücke mit Geschosswohnungsbau und im Westen durch eine Grünfläche und Gewerbegrundstücke begrenzt.

Die neu zu bebauenden Bereiche südlich der vorhandenen Gewerbebebauung an der Papenreye sind etwa bis zum Jahr 2006 intensiv als privater Sport- und Tennisplatz und teilweise als Stellplatz genutzt worden. Mittlerweile sind die Flächen brach gefallen. Im Süden des Plangebiets, umgeben von großem Baumbestand, befindet sich das ehemalige Klubhaus der Sportanlage in Form eines ein- bis zweigeschossigen Flachdachgebäudes. Eine Stellplatzanlage im Südwesten des Plangebiets wird gegenüber dem nördlich gelegenen ehemaligen Sportplatz durch einen dichten Gehölzbestand abgeschirmt. Die ehemalige Sportplatzfläche besitzt eine Größe von etwa 1,58 ha.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich durchgehende Gehölzstreifen und am östlichen Rand weitere Einzelbäume. An älterem Baumbestand sind im Plangebiet Spitzahorn, Stiel-Eiche, Sand-Birke, Schwarzerle, Esche und Pappel vorhanden. Mit Stammdurchmessern von bis zu 1,10 m sind hier zahlreiche geschützte Einzelbäume und geschützte Baumgruppen nach der Baumschutzverordnung vorzufinden. Die Strauchschicht wird dominiert von Brombeeren, Hasel, Wild-Kirsche, Weißdorn, Hartriegel und Ziersträuchern. Eine Krautschicht ist im Gehölzbestand aufgrund mangelnder Belichtungsverhältnisse nur lokal ausgebildet.

Auf der Fläche des Rasensportplatzes, den Randbereichen sowie im Umfeld des ehemaligen Klubhauses hat sich eine halbruderale Gras-/Krautflur entwickelt. Zwischen den Tennisplätzen liegt ein durchgewachsener Ziergehölzstreifen.

Die Straße Papenreye liegt etwa in einer Höhe von 8 m über Normalnull (ü NN) bis 8,50 m ü NN. Im Bereich der vorhandenen Gewerbeflächen südlich der Papenreye fällt das Gelände leicht ab, so dass die ehemalige Sportplatzfläche um 1 bis 1,5 m niedriger bei etwa 7 m ü NN bis 7,5 m ü NN liegt.

Südlich der ehemaligen Sportplatzflächen verläuft in Ost-West-Richtung der Bornweggraben durch das Plangebiet, wobei die östliche Hälfte des Gewässers verrohrt ist. Das Wasser wird von der südöstlichen Ecke des Plangebiets über ein Siel in die Tarpenbek, die die natürliche Vorflut darstellt, abgeleitet.

In den Straßen Papenreye und Groß Borsteler Straße sind Schmutz- und Regenwassersiele vorhanden.

Nördlich und nordwestlich grenzen an das Plangebiet Gewerbeflächen mit nutzungstypischen Zweckbauten an. Der Bereich östlich des Plangebiets entlang der Straße Bekstück ist mit frei stehenden Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss bebaut. Südlich des Plangebiets befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Der Bebauungsplan Niendorf 3 setzt hier reine und allgemeine Wohngebiete fest.

Zum ehemaligen Vereinshaus führt eine Gas-Hausanschlussleitung.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Fläche einer ehemaligen Betriebssportanlage südlich der Gewerbebebauung an der Papenreye sowie eine Zufahrt von der Papenreye über ein bestehendes Gewerbegrundstück. Mittlerweile ist die Sport- und Tennisanlage brach gefallen. Für eine Sportanlage besteht am Standort kein öffentlicher Bedarf mehr. Auf Grund der direkten Nachbarschaft zu Gewerbegebieten an der Papenreye und der Nähe zum Flughafen unterliegt das Plangebiet erheblichen Lärmbelastungen, weshalb eine Wohnbauentwicklung (auch in Form eines Mischgebiets) ausscheidet. Im neu zu bebauenden Bereich sollen deshalb weniger lärmempfindliche Nutzungen ermöglicht werden.

Die Festsetzung eines Industriegebiets ist wegen der angrenzenden Wohnbebauung nicht möglich. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren Niendorf 91 hat deshalb die Zielsetzung, die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wie sie bereits in ähnlicher Form entlang der Straße Papenreye vorhanden ist.

Durch den Bebauungsplan wird an städtebaulich sinnvoller Stelle das Flächenangebot für Gewerbetreibende gesteigert. Das Plangebiet bietet sich insbesondere für solche Betriebe an, die auf eine Standortnähe zum Flughafen angewiesen sind. Mit der Planung wird eine gewerbliche Flächenvorsorge betrieben und der Gewerbestandort Eimsbüttel gestärkt.

In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoffe- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden

Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Gewerbegebiete befinden sich in der Nachbarschaft zu reinen und allgemeinen Wohngebieten. Um Konflikte mit den Wohnnutzungen zu vermeiden und um die Wohnqualität der Wohngebiete zu sichern, sind erheblich luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe und Anlagen im Plangebiet ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen, unzulässig. Ausnahmsweise können in dem mit "(E1)" bezeichneten Gewerbegebiet in den Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn sie

- *auf maximal 1.200 m² Geschossfläche mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder*
- *auf maximal 1.200 m² Geschossfläche mit Möbeln handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder*
- *mit Kraftfahrzeugen, Wohnwagen, Booten oder mit Bodenbelägen einschließlich Zubehör handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder*
- *in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben (vgl. § 2 Nummer 4).*

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll dazu beitragen, dass die zur Verfügung stehenden Bauflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte Nutzungen des produzierenden und sonstigen nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbes vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen und durch Einzelhandel für die Nahversorgung in Anspruch genommen werden, für die Flächen an anderer zentraler Stelle städtebaulich geeigneter sind. Gemäß dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept des Bezirks Eimsbüttel soll die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern für den täglichen Bedarf vornehmlich durch die Zentren wie z.B. Tibarg und Niendorf-Nord gewährleistet werden.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel (Februar 2011) sagt zum Standort Papenreye: *„Der Sonderstandort Papenreye sollte, sofern Entwicklungsflächen bzw. Um- oder Nachnutzungsmöglichkeiten erkennbar werden, zukünftig als Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment weiterentwickelt werden. Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte nicht angesiedelt und zentrenrelevante Hauptsortimente durch Instrumente der Bauleitplanung langfristig zurückgebildet werden, da für diese Versorgungsfunktionen die zentralen Versorgungsbereiche und ergänzend wohngebietsorientierte Standorte dienen sollen.“*

Die Festsetzung § 2 Nummer 4 dient somit auch dem Schutz bestehender Zentren entsprechend dem Bezirksentwicklungsplan und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Eimsbüttel.

Zum Schutz bestehender Nahversorgungszentren wird der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Form selbständiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente resultieren aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel.

Die Ausnahme für Einzelhandel mit flächenbeanspruchenden Artikeln (Kraftfahrzeuge, Boote, Möbel, Teppiche, Baustoffe, Werkzeuge, Gartengeräte sowie Produkte für den Bau- und Gartenbedarf) soll Betrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnen, weil die genannten Artikel sich in der Regel schwierig transportieren lassen und Einzelhandel mit solchen Artikeln daher auf verkehrsgünstige Standorte außerhalb gewachsener Ortslagen angewiesen ist. Insbesondere Kfz-Betriebe, die gleichzeitig Gebrauchto- oder Neuwagenhandel betreiben, Möbelmärkte, Baustoffhandel, Betriebe die Zäune, Carports oder Gartenbedarf verkaufen, benötigen für die vorgenannten Produkte umfangreiche und günstige Ausstellungsflächen, die sie in der Regel nicht in den Zentren sondern überwiegend in Gewerbegebieten mit günstigen Bodenpreisen vorfinden. Diesem Umstand soll durch die Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von diesem im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus. Gleichwohl soll auch einer übermäßigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsagglomeration im Plangebiet entgegen gewirkt werden, weshalb der Einzelhandel auf das Erdgeschoss beschränkt wird.

Aufgrund der rückwärtigen Lage an der Papenreye, die für die Erschließung eines größeren Möbelmarktes oder eines großflächigen Baumarktes ungeeignet ist, werden Einzelhandelsbetriebe, die mit Möbeln, Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, auf eine Geschossfläche von maximal 1.200 m² beschränkt, zumal Möbel-, Bau- und Gartenmärkte sich häufig durch ein umfangreiches zentrenrelevantes Randsortiment auszeichnen, so dass auch zum Schutz bestehender Zentren eine Beschränkung der Geschossfläche für diese Einzelhandelsbetriebe sinnvoll ist.

Ein Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Freien und Hansestadt Hamburg zu erhöhen. Diesen Betrieben soll jedoch zur Sicherung als untergeordnete Nebeneinrichtung (mit maximal 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche) Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung). Solche Direktvermarktung ist mittlerweile üblich und für die Konkurrenzfähigkeit sowie als Werbung für die eigenen Produkte notwendig. Die Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche stellt sicher, dass bestehende Zentren nicht gefährdet werden.

In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3).

In Hamburg besteht aufgrund begrenzter Flächenkapazitäten generell ein Mangel an Gewerbegebietsflächen. Deshalb ist es eine wichtige Zielsetzung des Bebauungsplans, Flächen für solche Betriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Art der Nutzung auch auf eine Gewerbegebietsausweisung angewiesen sind.

Mit den Festsetzungen § 2 Nummer 2 und 3 soll einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe vorgebeugt werden. Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter können aufgrund höherer Flächenrendite „klassische“ Gewerbebetriebe verdrängen und sind nicht auf typische Gewerbegebietsstandorte angewiesen, sondern in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Misch- und Kerngebieten allgemein oder als Ausnahme zulässig. Darüber hinaus soll der Ausschluss von Vergnügungs-

stätten und von Gewerbebetrieben mit sexuellem Charakter auch Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung verhindern und die Wohnqualität sichern.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden insbesondere Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen, wodurch eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert wird. Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten, Bordelle etc. lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Gewerbegebietsnutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Gewerbegebietsnutzungen führen. Hierdurch kann die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion sowie der gewünschte Charakter eines Gebietes auch außerhalb des Geltungsbereichs gefährdet werden.

In den mit "(E1)" und "(E2)" bezeichneten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen hinsichtlich ihrer Lärmemissionen nicht wesentlich stören (vgl. § 2 Nummer 5).

Dadurch wird auf Bebauungsplanebene die grundsätzliche Vereinbarkeit von dem geplanten Gewerbegebiet mit den angrenzenden Wohngebieten sichergestellt. Betriebe, die lauter sind als in einem Mischgebiet zulässig, können über Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhausungen, Lärmschutzwände, betriebliche Lärmschutzmaßnahmen) ihre Gebietsverträglichkeit erreichen und im Einzelfall nachweisen. Dass dies möglich ist und der Bebauungsplan vollzugsfähig ist, zeigt die lärmtechnische Untersuchung.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet "(E1)"

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, durch eine maximale Geschossfläche von 17.000 qm, durch maximale Gebäudehöhen sowie im Osten zusätzlich durch maximale Traufhöhen. Diese Festsetzung gilt für das gesamte nördliche Gewerbegebiet.

Anhand von Testentwürfen wurde die gebietsverträgliche bauliche Dichte ermittelt. Städtebauliche Zielsetzung ist es, die Neubebauung auf die ehemaligen Sportflächen zu konzentrieren, um eine Inanspruchnahme der naturnäheren Grundstücksflächen zu vermeiden.

Wie im Bebauungsplan Niendorf 3 wird auch für das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Niendorf 91 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bezogen auf das Flurstück 8946 ermöglicht dies hochbauliche Anlagen auf bis zu 5.642 qm, wodurch ausreichende Spielräume für unterschiedliche Gebäudeanordnungen gegeben sind. Eine höhere GRZ hätte eine städtebaulich unverträgliche bauliche Dichte im Übergang zur südlichen und östlichen Wohnbebauung zur Folge. Eine geringere GRZ würde die Gebietsentwicklung insgesamt in Frage stellen. So könnte z.B. kein u-förmiger geschlossener Gewerbehof mit lärmabschirmender Wirkung verwirklicht werden. Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche ist zu berücksichtigen, dass die festgesetzten Grünflächen als Bemessungsgrundlage unberücksichtigt bleiben. Bezogen auf das Gesamtgrundstück können lediglich 40% durch hochbauliche Anlagen überbaut werden, was der Dichte eines Wohngebiets entspricht.

In den Gewerbegebieten dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung

vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Die über § 2 Nummer 6 ermöglichte GRZ bis 0,9 für Nebenanlagen etc. überschreitet die nach § 17 BauNVO definierte Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete. Dies ist angesichts der besonderen städtebaulichen Situation gerechtfertigt, weil die Bodenversiegelung und die gewerbliche Nutzung auf die bisherigen Sportplatzflächen und auf bereits versiegelte Flächen konzentriert werden sollen. Alle übrigen Freiflächen inklusive der Gehölz bestandenen Bereiche, der Flächen für die Oberflächenentwässerung und der gärtnerisch genutzten Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt, um eine Eingrünung des Gewerbegebiets sicherzustellen. Da Grünflächen bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt bleiben, ergibt sich ein theoretisch hoher Versiegelungsgrad für das Flurstück 8946, der jedoch über die festgesetzten Grünflächen mehr als ausgeglichen wird. De facto können unter Berücksichtigung der Festsetzung § 2 Nummer 6 und der festgesetzten Grünflächen maximal 63,6 % des Flurstücks 8946 versiegelt werden, was deutlich unter der Obergrenze des § 17 BauNVO liegt.

Da es im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll ist, Bodenversiegelungen auf bereits anthropogen gestörte Böden zu konzentrieren, und weil die festgesetzten Grünflächen sowie die hochbaulich wirksame GRZ von 0,6 ausreichend große Freiflächen mit entsprechend positiver Wirkung auf gesunde Arbeitsverhältnisse sicherstellen, sind die Bedingungen nach § 17 Absatz 2 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 BauNVO gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden über die Sicherung umfangreicher Grünflächen vermieden. Verkehrliche und sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung § 2 Nummer 6 nicht entgegen.

Um angesichts der großflächig gefassten überbaubaren Grundstücksflächen eine städtebaulich verträgliche Baumasse sicherzustellen, wird die Geschossfläche auf maximal 17.000 qm beschränkt. Dies entspricht bei Ausnutzung der GRZ einer durchschnittlichen Bebauung mit drei Vollgeschossen. Die 17.000 qm Geschossfläche leiten sich aus Testentwürfen ab und ermöglichen sowohl eine zeilenförmige Bebauung als auch die Ausbildung eines geschlossenen u-förmigen Gewerbehofs, der auch ohne zusätzliche Schallschutzwände ausreichenden Lärmschutz für die benachbarte Wohnbebauung bieten würde. Bezogen auf das gesamte Flurstück 8946 ergibt sich aufgrund der umfangreichen Grünflächen eine sehr geringe bauliche Dichte mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,16 (zum Vergleich: Wohngebiete dürfen nach der BauNVO eine GFZ von bis zu 1,2 erreichen), wodurch städtebaulich der Nähe zu den Wohngebieten Rechnung getragen wird.

Da, anders als beim Wohnungsbau, bei Gewerbebauten die städtebaulich verträgliche Gebäudehöhe über die Geschosshöhe nicht hinreichend gesteuert werden kann, sind maximale Gebäudehöhen über Normalnull (NN) festgesetzt. Damit soll eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt werden, die sich einerseits am Gewerbebestand orientiert und andererseits die Nachbarschaft zur Wohnbebauung berücksichtigt. Das Gebäude Papenreya 22 besitzt z.B. einschließlich des dritten Vollgeschosses eine Höhe von 21,32 m ü NN, das Staffelgeschoss liegt bei 24,85 m ü NN. In Abwägung dieser verschiedenen Belange wird im zentralen Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 23 m ü NN festgesetzt, was (je nach Geländelage) in etwa einer absoluten Gebäudehöhe von 15,5 m bis 16 m entspricht. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich somit an dem planungsrechtlich zulässigen entlang der Papenreya und gewährleistet damit auch einen ausreichenden Lärmschutz. Eine schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass bei 15 m hohen Ge-

bäuden ein ausreichender Lärmschutz für die umliegende Wohnnutzung erzielt werden kann.

Gegenüber der Wohnbebauung im Süden und Westen sowie der Grünfläche auf den Flurstücken 11730, 11731 und 6701 wird die Gebäudehöhe auf maximal 20 m ü NN (etwa 12,5 m über Gelände) reduziert bzw. abgestaffelt, um einen optisch verträglichen Übergang zu gewährleisten.

Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung entlang der Straße Bekstück

Im Osten des Plangebiets erfordert die Nähe zu den Wohngebäuden entlang der Straße Bekstück eine abgestaffelte Gebäudeanordnung, um einen der Situation angemessenen Übergang zur Wohnbebauung zu gestalten. Anders als die Wohnbebauung im Südosten (Flurstück 3133), die mit ihrer Stirnseite zur Neubebauung ausgerichtet ist und aufgrund ihrer Lage nicht von zusätzlicher Verschattung betroffen sein kann, sind die Wohnungen und Gärten der Gebäude am Bekstück zum Plangebiet ausgerichtet. Aus der Lage östlich des Plangebiets und den geringen Gartentiefen resultiert bei abendlichem niedrigen Sonnenstand eine Mehrverschattung aus der geplanten Gewerbeentwicklung, die über eine ausdifferenzierte Gebäudeabstaffelung nachbarschaftsverträglich gelöst wird. Einerseits bestehen das berechnete Interesse des Investors und Grundeigentümers nach einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung seines Grundstücks sowie der Freien und Hansestadt Hamburg nach einer Aktivierung innerstädtischer Flächen. Dem gegenüber steht im vorliegenden Fall das Interesse der Anwohner der Straße Bekstück nach möglichst geringer Verschattung ihrer Grundstücke. In Abwägung dieser verschiedenen Belange wird für die östlichste überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von mindestens 16 m zur Grundstücksgrenze lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 11 m ü NN festgesetzt (entspricht etwa 4 m über Gelände). Etwas zurückgestaffelt folgt ein Gebäudeteil mit 15 m ü NN (entspricht 8 m über Gelände). Erst in einem Abstand von mindestens 26 m zur Grundstücksgrenze steigt das Gebäude auf maximal 19 m ü NN (etwa 12 m über Gelände) an. Es werden somit Abstandsflächen (nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)) von mehr als der zweifachen Gebäudehöhe durchweg eingehalten, womit eine erdrückende Wirkung der geplanten Gebäude vermieden werden kann. Der zentrale Bereich des Gewerbegebiets mit einer maximalen Gebäudehöhe von 23 m ü NN (entspricht etwa 16 m über Gelände) hält einen Mindestabstand von 40 m zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze am Bekstück ein.

Der Bebauungsplan setzt einen Bereich fest, in dem nur Pult- und Flachdächer zulässig sind. Der Bereich wird durch eine „Sonstige Abgrenzung“ definiert und mit „PD/FD“ bezeichnet. Die Traufhöhe wird im Osten auf 19 m ü NN begrenzt. Im Falle eines Flachdachs wäre dies folglich auch die maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich. Für den Fall, dass ein Pultdach errichtet wird, setzt der Bebauungsplan eine Obergrenze von 20,5 m ü NN für den First dieses Pultdaches an der Westgrenze des durch sonstige Abgrenzung definierten Bereichs fest. Zur eindeutigen Auslegung dieser Festsetzungen wurde der Planzeichnung eine Schnittzeichnung beigelegt (siehe Schnitt S – S). Ziel der Festsetzungen ist es, unverhältnismäßige Verschattungen auf den Wohngebäude am Bekstück zu vermeiden und zwischen maximalen Gebäudenhöhenfestsetzungen von 15 m ü NN und 23 m ü N zu vermitteln. Über die Beschränkung der Traufhöhe auf 19 m ü NN im Osten und maximal 20,5 m ü NN im Westen in Verbindung mit der festgesetzten Dachform (nur Pult- und Flachdächer zulässig) sowie über die weitere Abstaffelung des östlichen Baukörper kann eine für innerstädtische Verhältnisse ausreichende Belichtung der Wohnungen an der Straße Bekstück sichergestellt werden. Die Verschattungsstudien und Schnitte haben ge-

zeigt, dass ein Anstieg des Daches in diesem Bereich von Osten nach Westen von 19 m ü NN auf 20,5 m ü NN von den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden am Bekstück aus nicht wahrnehmbar ist und das durch die Festsetzung ermöglichte Pultdach mit einer westlichen Pultfirsthöhe von 20,5 m ü NN für die Verschattung der Wohngebäude nicht maßgeblich ist. Verschattungsgebende Kante ist die östliche Traufe mit 19 m ü NN. Da es dem Wunsch des Grundeigentümers entsprach, in diesem Bereich ein Gebäude mit einem Pultdach zu errichten und weder städtebauliche Gründe noch Belangen der Besonnung und der Wahrnehmbarkeit dagegensprachen, wurde im Sinne einer abwechslungsreicheren Dachlandschaft - anders als bei den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen – keine maximale Gebäudehöhe sondern Trauf- bzw. eine Firsthöhe in Kombination mit der Dachform festgesetzt.

Verschattungsstudie

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation von Wohngebäuden ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen (Bebauungspläne) keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer bestehen. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 5 bis 7 BauGB). Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung – der Abwägung.

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die vom Gesetzgeber geforderte ausreichende Besonnung erfüllt wird, wenn die zum Schutz dieses Belangs in den Landesbauordnungen definierten Abstandsflächen (§ 6 HBauO) und die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO eingehalten werden. Dennoch ist die Frage, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen.

In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien kann die DIN 5034-1 (1999) als allgemein anerkannte Regel der Baukunst als Orientierungswert herangezogen werden. Die DIN-Norm besagt, dass ein Wohnraum als ausreichend besonnt gilt, wenn am 17. Januar die Besonnungsdauer in Fenstermitte mindestens 1 Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt dabei als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird.

In den wärmeren Übergangsjahreszeiten hat die Verteilung und die Dauer der Verschattung entscheidenden Einfluss auf die Attraktivität von Terrassen, Balkonen und Gärten.

Zur Beurteilung von Außenwohnbereichen wurden deshalb die Besonnungs- bzw. Verschattungsverhältnisse am 21. März bzw. 23. September (Tag-Nacht-Gleiche, Frühlings- bzw. Herbstanfang) zu Grunde gelegt, weil angesichts der niedrigen Temperaturen eine Beurteilung auf der Basis des 17. Januars realitätsfern erscheint. Abwägungsgrundlage und Orientierungswert ist die in der DIN 5034-1 (1983) genannte Empfehlung, dass zum Zeitpunkt der Tag-Nacht-Gleiche eine mindestens 4-stündige Besonnungsdauer gewährleistet sein sollte.

Im Vergleich zur unbebauten Bestandssituation ergeben sich für die von der Planung betroffenen Wohngebäude Bekstück 19, 21, 23, 25, 29 und 29a folgende Veränderungen:

17. Januar

Die Gebäude Bekstück 19 bis 23 sind durch die Planung nicht durch Mehrverschattungen betroffen.

Die Westfassade des Gebäudes Bekstück 25 wird bei vollständiger Ausnutzung der ermöglichten Bebauung mindestens bis 15:25 Uhr komplett besonnt. Gegenüber der Bestandssituation reduziert sich die Besonnung um etwa 23 Minuten. Sowohl im Planfall als auch im Bestand endet die direkte Besonnung der Fassade um etwa 15:55 Uhr, was bedeutet, dass nicht alle Fassadenabschnitte von Mehrverschattungen betroffen sind.

Die Westfassade des Gebäudes Bekstück 29 wird in der Bestandssituation bis etwa 15:47 Uhr und im Planfall bis etwa 14:58 Uhr vollständig besonnt.

Die Westfassade des Gebäudes Bekstück 29a liegt überwiegend im Eigenschatten eines Gebäudevorbaus, so dass bis etwa 14:55 Uhr keine zusätzlichen Verschattungen durch die Neuplanung festzustellen sind. Die Fassade ist in der Bestandsituation ab etwa 15:52 Uhr und im Planfall ab etwa 15:02 Uhr vollständig verschattet.

21. März

Am 21. März ist der Garten des Gebäudes Bekstück 23 in der Bestandssituation ab 18:13 Uhr und im Planfall ab 18:27 Uhr vollständig verschattet.

Der Garten des Gebäudes Bekstück 25 ist von der Planung bezüglich der Verschattung am stärksten betroffen. Im Vergleich zur Bestandssituation kann die direkte Besonnung des Gartens um bis zu 2 Stunden und 5 Minuten abnehmen. Gleichwohl wird im Planfall eine mindestens 4-stündige Besonnung des Gartens sichergestellt.

Die Besonnung des Gartens des Gebäudes Bekstück 29 kann sich im Planfall um etwa 106 Minuten reduzieren, ist jedoch mit etwa 5 ½ Stunden auch nach Realisierung der Planung relativ hoch.

Der Garten des Gebäudes Bekstück 29a wird in der Bestandssituation bis 18:05 Uhr und im Planfall bis etwa 16:35 Uhr besonnt. Durchschnittlich liegt die Besonnungsdauer im Planfall ebenfalls bei etwa 5 ½ Stunden.

21. Juni

Zusätzlich zum 17. Januar und zum 21. März wurde auch die Verschattung für den 21. Juni simuliert, um zu überprüfen, ob im Sommer nach Realisierung der Planung noch eine angemessene Nutzung von Terrassen möglich ist. Hierzu wurde die Verschattung des Fassadenfußes als Bezugsgröße herangezogen.

Der Fassadenfuß des Gebäudes Bekstück 21/23 wird ab 19:20 Uhr bzw. 19:30 Uhr (Sommerzeit) verschattet. Beim Gebäude Bekstück 25 beginnt die Verschattung des Fassadenfußes um etwa 19:00 Uhr; um etwa 19:15 Uhr (Sommerzeit) ist der Fassadenfuß auf der gesamten Länge verschattet.

Das Gebäude Bekstück 29/29a ist am 21. Juni nur minimal von Mehrverschattungen betroffen.

Fazit

Anhand von Verschattungssimulationen konnte nachgewiesen werden, dass die Westfassaden der von der Planung betroffenen Wohngebäude Bekstück 19, 21, 23, 25, 29 und 29a am 17. Januar mindestens eine Stunde direkt besonnt werden. Am 21. März wird eine mindestens vierstündige Besonnung der nach Westen ausgerichteten Gärten gewährleistet. Die Verschattungssimulationen zeigen somit, dass die zur Orientierung herangezogenen Empfehlungen der DIN 5034 eingehalten werden. Auch hiervon unabhängig werden die nach Realisierung der Planung verbleibenden Besonnungszeiten für die Wohngrundstücke für städtische Verhältnisse als üblich und angemessen beurteilt zumal eine weitere Belichtung von Osten und teilweise auch von Süden gegeben ist.

Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können auf einer Fläche von 25 vom Hundert der Dachflächen durch Aufzugs- und Lüftungsanlagen, Lüftungskanäle sowie andere haustechnische Anlagen mit dazugehörigen Einhausungen um 1,5 m überschritten werden, wenn sie mindestens einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden einhalten (vgl. § 2 Nummer 7).

Diese Festsetzung dient dazu, das Stadtbild und die städtische Dachlandschaft vor Verunstaltungen durch technische Dachaufbauten, wie sie bei Gewerbebauten üblich und notwendig sind, zu schützen. Insbesondere technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimaanlage, Trafostationen oder Kältemaschinen wirken sich negativ auf die Gebäudegestaltung und die Fassadenwirkung ab, wenn sie in großer Anzahl zu deutlich eingesehen werden können. In Anbetracht der restriktiven Begrenzung der Gebäudehöhen wird gleichzeitig über die Festsetzung eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleistet. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der Höhe der geplanten Gebäude und der zugelassenen Überschreitungen von 1,5 m nicht zu rechnen, zumal die Dachaufbauten um 1,5 m (maximales Maß ihrer Höhe) zurückgestaffelt angeordnet werden müssen. Aufgrund der Flächenbegrenzung und der Rückstaffelung ist auch nicht mit wesentlichen zusätzlichen Verschattungen zu rechnen.

Gewerbegebiet "(E2)"

Das im Süden des Plangebiets vorhandene Klubhaus wird weitgehend planungsrechtlich über eine GRZ von 0,5 und einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m ü NN (entspricht etwa 7,5 m über Gelände) gesichert, um eine wohngebietsverträgliche Folgenutzung der Immobilie zu ermöglichen.

Die zuvor genannten Gründe für die Festsetzungen § 2 Nummer 6 und 7 gelten für das mit "(E2)" bezeichnete Gewerbegebiet entsprechend.

Gewerbegebiete auf dem Flurstück 8162 und auf dem Flurstück 8483

Zwei Teilflächen des Flurstücks 8162 und eine Teilfläche des Flurstücks 8483 wurden in das Plangebiet mit einbezogen, um eine an der Ostgrenze erforderliche Lärmschutzwand festzusetzen und um die Zufahrt von der Papenreue über das Flurstück 8162 zum Gewerbegebiet "(E1)" zu sichern.

Die gesamten Flurstücke 8483 und 8162 sind nicht Teil des Plangebiets Niendorf 91, weil hierfür keine weiteres Planungserfordernis besteht. Die Grundstücke sind bereits bebaut und haben Baurechte nach dem Bebauungsplan Niendorf 3 (Gewerbegebiet). Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximal III Vollgeschosse,

GRZ 0,6 und GFZ 1,5) entsprechen für diese Grundstücke daher den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 3.

4.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gewerbegebiet "(E1)"

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stellen sicher, dass die Bebauung auf die ehemaligen Sportflächen, also auf bereits anthropogen überformte Böden konzentriert wird. Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand können so weitgehend vermieden werden. Gleichzeitig wird in Verbindung mit den festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen ein ausreichender und nachbarschaftsverträglicher Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet, der weit über die notwendigen Abstandsflächen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), hinaus geht.

Gewerbegebiet "(E2)"

Das im Süden des Plangebiets vorhandene Klubhaus wird weitgehend planungsrechtlich durch Baugrenzen gesichert, um eine Folgenutzung der Immobilie zu ermöglichen. Durch die Konzentration der baulichen Nutzung auf bereits versiegelte Flächen können Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand vermieden werden. Das ehemalige Schwimmbad wird zu Gunsten eines größeren Abstands zur südlichen Wohnbebauung auf Bestandschutz zurückgesetzt.

Gewerbegebiete auf dem Flurstück 8162 und auf dem Flurstück 8483

Es werden zwei schmale Teilflächen der Flurstücke 8483 und 8162 in den Geltungsbereich miteinbezogen, um die durch die Zufahrt entstandene Lücke in den Baugrenzen zu schließen.

In der Südostecke des Flurstücks 8162 wurde die Baugrenze aus dem geltenden Bebauungsplan Niendorf 3 übernommen, um durch die Überplanung keine Unterbrechung der Baugrenze entstehen zu lassen.

4.1.4. Bauweise

Für das mit "(E1)" bezeichnete Gewerbegebiet ist keine Bauweise festgesetzt, so dass sowohl eine zeilenförmige Bebauung als auch eine Lärm abschirmende u-förmige Riegelbebauung realisiert werden kann.

Für das mit "(E2)" bezeichnete Gewerbegebiet ist keine Bauweise festgesetzt, weil die überbaubare Grundstücksfläche lediglich ein Gebäude umfasst und weil für bestanderetzende Neubauten hinsichtlich der Abstandsflächen auf der relativ kleinen Fläche kein Regelungsbedarf besteht.

4.2. Verkehrsflächen / Erschließung / Geh- und Fahrrechte

Die im Norden verlaufende Straße Papenreya wird für die Verkehrserschließung weiterhin benötigt und deshalb als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Der zukünftige Gewerbehof wird über eine private Zu- und Abfahrt über das Flurstück 8162 von Norden von der Papenreya aus erschlossen. Dies ist möglich, weil bis auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche das gesamte Plangebiet einem Grundeigentümer gehört. Damit die Zu- und Abfahrt für den zukünftigen Gewerbehof über das private Flurstück 8162 auch bei Änderung der Grundstücksverhältnisse nicht nur ver-

traglich sondern auch planungsrechtlich geregelt ist, wird auch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer des neuen Gewerbehofs festgesetzt.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis des jeweiligen Grundeigentümers des Flurstücks 8946 der Gemarkung Niendorf, für den Anschluss des Flurstücks 8946 an die Papenreye eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 14).

Zur Beurteilung der verkehrlichen Erschließung wurde die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Plangebiets überprüft.

Aufgrund des geringen Fahrtenaufkommens von rd. 10 Fahrten in der Spitzenstunde am Morgen wurde auf einen expliziten Leistungsfähigkeitsnachweis für die Anbindung der Stellplatzanlage des mit "(E2)" bezeichneten Gewerbegebiets im Süden verzichtet. Das entsprechende Fahrtenaufkommen wird problemlos vom umliegenden Straßennetz aufgenommen.

Die Erschließung des Gewerbeparks im Norden des Plangebietes erfolgt über eine unsignalisierte Anbindung an die Papenreye. Für den Leistungsfähigkeitsnachweis wurde die Spitzenstundenbelastung des Bestandsverkehrs in der Papenreye mit der Spitzenstundenbelastung des prognostizierten Verkehrsaufkommens überlagert. Insgesamt werden in der morgendlichen Spitzenzeit 40 Zufahrten von Osten (Linkabbieger), 40 Zufahrten von Westen (Rechtsabbieger), 10 Abfahrten nach Osten (Rechtsabbieger) und 10 Abfahrten nach Westen (Linksabbieger) prognostiziert.

In der Nachmittagsspitzenzeit werden 5 Zufahrten von Osten (Linkabbieger), 5 von Westen (Rechtsabbieger), 20 Abfahrten nach Osten (Rechtsabbieger) und 20 Abfahrten nach Westen (Linksabbieger) prognostiziert.

Die Berechnungen zeigen, dass die überwiegende Anzahl der Verkehrsströme problemlos abgewickelt werden kann.

Um zu überprüfen, ob es durch Linksabbieger in das Plangebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen im Geradeausverkehr in Richtung Westen kommen kann, wurden die sich im Geradeausstrom in Richtung Osten ergebenden Zeitlücken in den Spitzenstunden erfasst. In der Spitzenstunde am Morgen wurden etwa 70 nutzbare Zeitlücken ermittelt, während denen etwa 170 Linksabbieger in Richtung Plangebiet abwickelbar sind. Da in der Spitzenstunde am Morgen lediglich mit rd. 40 Fahrten zu rechnen ist, können sämtliche Verkehre, wenn auch mit spürbarer Wartezeit, leistungsgerecht abgewickelt werden. Aufgrund der umgekehrten Hauptlastrichtung können in der Nachmittagsspitze insgesamt etwa 280 Fahrten in rund 120 Zeitlücken abgewickelt werden. Die prognostizierten 5 Fahrten im Linksabbiegestrom zum Plangebiet fließen somit ohne längere Wartezeiten ab. Damit der Geradeausstrom in Richtung Westen insbesondere in der Morgenspitze nicht im Fluss beeinträchtigt wird, wird ein Teil des im Anbindungsbereich beginnenden Linksabbiegefahrstreifens zum Großhandelsbetrieb nördlich der Straße Papenreye als Aufstellfläche für wartende Linksabbieger zum Plangebiet umgenutzt. Mit einer nutzbaren Länge von etwa 55 m bietet der Linksabbiegefahrstreifen zum Großhandelsbetrieb derzeit eine Aufstellfläche für etwa 9 Kraftfahrzeuge. Beobachtungen vor Ort zeigten jedoch, dass während der Spitzenstunde am Nachmittag lediglich in seltenen Fällen drei Fahrzeuge und nur einmal vier Fahrzeuge gleichzeitig auf eine Abbiegemöglichkeit zum Großhandelsbetrieb warteten. Durch die Ummarkierung eines Teils dieses Abbiegefahrstreifens kann eine Aufstellfläche für einen Linksabbieger zum Plangebiet geschaffen werden, ohne die Abwicklungsqualität der Großhandelsbetrieb-Verkehre maßgeblich zu verändern. Somit ist mit geringen Änderungen im Straßenraum Pa-

penreye eine gesicherte verkehrliche Erschließung möglich. Die Umsetzung der Maßnahme wird mit dem Vorhabenträger über einen Erschließungsvertrag gesichert.

Für den Linkseinbiegestrom aus dem Plangebiet in die Papenreye ergibt sich rechnerisch eine mittlere bis längere Wartezeit. Da es sich bei dem Vorhaben um eine private Erschließung handelt, können längere Wartezeiten beim Ausfahren nach links toleriert werden. Öffentliche Belange sind dadurch nicht beeinträchtigt.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit vom Gewerbegebiet "(E1)" zum Gewerbegebiet "(E2)" wird über die festgesetzte Grünfläche zwischen den beiden Gebieten unterbunden, um Schleichverkehre, die das südlich anschließende Wohngebiet belasten könnten, zu verhindern.

Die Stellplatzanlage des ehemaligen Clubhauses soll in verkleinerter Form für das Gewerbegebiet "(E2)" weitergenutzt und wie bisher von Süden aus angefahren werden. Sie wird deshalb als Teil des Gewerbegebiets festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden geringen Anzahl von Pkw-Fahrten von und zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet "(E2)" (prognostiziert sind aufgrund relativ der geringen Größe des vorhandenen bzw. des planungsrechtlich möglichen Gebäudes lediglich etwa 10 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde), ist diese ökonomische Lösung, die nicht zu Lasten bisher unversiegelter Flächen geht, verträglich mit dem angrenzenden Wohngebiet.

4.3. Gestalterische Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur für Betriebe zulässig, die im Gewerbegebiet ansässig sind. Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Festsetzung soll im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung verhindern, dass das Gewerbegebiet von Werbeanlagen dominiert wird, z.B. indem neben den Werbetafeln von im Plangebiet ansässigen Firmen weitere, gebietsfremde Werbeschilder aufgestellt werden.

Zweitens soll über die Beschränkung der Höhe von Werbeanlagen das städtebauliche Weichbild gesichert und eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette Eimsbüttels durch Werbeanlagen mit erheblicher Fernwirkung verhindert werden.

Die Festsetzung berücksichtigt die örtlichen Belange der Baukultur und stellt insgesamt sicher, dass das Plangebiet durch städtebaulich wirksame Gebäude und nicht durch Werbeanlagen geprägt wird.

Das berechtigte Eigeninteresse von im Plangebiet befindlichen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets ist über eine Linie „sonstige Abgrenzung“ für eine Teilfläche festgesetzt, dass als Dachformen nur Pult- und Flachdächer zulässig sind. Dies resultiert aus dem Bestreben, die zusätzliche Verschattung für die östlich angrenzende Wohnbebauung in Abwägung mit den Interessen der baulichen Innenentwicklung, der Nachverdichtung und den Interessen des Grundeigentümers auf ein für städtische Verhältnisse angemessenes Maß zu begrenzen. Verschattungsstudien haben gezeigt, dass es für die Besonnung der östlichen Wohngebäude vorteilhaft ist, wenn die östliche Traufkante maximal 19 m ü NN hoch ist. Hinsichtlich der Verschattung ist es jedoch relativ unschädlich, wenn ein Pultdach errichtet wird, dessen westliche Firstkante bis zu 20,5 m ü NN hoch wird (siehe Schnittzeichnung S

– S). Ideal wäre also ein Pultdach bzw. ein flach geneigtes Dach, das zwischen den beiden Traufkanten vermittelt. Dagegen könnten Sattel-, Walm- und Tonnendächer zwischen den beiden Traufkanten einen höheren First besitzen und die östlichen Wohngebäude deutlich mehr verschatten, weshalb diese Dachformen ausgeschlossen wurden. Da es dem Wunsch des Grundeigentümers entsprach, in diesem Bereich ein Gebäude mit einem Pultdach zu errichten und weder städtebauliche Gründe noch Belangen der Besonnung und der Wahrnehmbarkeit dagegensprachen, wurde im Sinne einer abwechslungsreicheren Dachlandschaft - anders als bei den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen – keine maximale Gebäudehöhe sondern Trauf- bzw. eine Firsthöhe in Kombination mit der Dachform festgesetzt. Eine natürliche Belichtung der anschließenden Gebäudeteile mit maximal 23 m ü NN bleibt durch die Beschränkung der maximalen Pultdachfirsthöhe von 20,5 m ü NN weiterhin möglich.

4.4. Technischer Umweltschutz

4.4.1. Luftschadstoffe und Lärmschutz

Luftschadstoffe

In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoffe- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann (vgl. § 2 Nummer 1).

Die Gewerbegebiete befinden sich in der Nachbarschaft zu reinen und allgemeinen Wohngebieten. Um Konflikte mit den Wohnnutzungen zu vermeiden und um die Wohnqualität der Wohngebiete zu sichern, sind erheblich luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe und Anlagen im Plangebiet ausgeschlossen.

Lärmschutz

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieses Planungsziel ist bereits aufgrund der vorhandenen Nähe von Wohn- und Gewerbeflächen im Wege der Vorsorge nicht mehr erreichbar. Da keine anderen realistischen Planalternativen für die Aktivierung der Brachfläche vorhanden sind (Wohn- und Mischnutzungen scheiden aufgrund der Nähe zum Flughafen und aufgrund der vorhandenen Lärmbelastungen aus, für Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentliche Grünflächen besteht im Plangebiet kein Bedarf), ist vor dem Hintergrund der stadtplanerisch gewollten Innenentwicklung die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets entlang der Papenreye trotz § 50 BImSchG geboten. Um die Konfliktlage durch die Planung nicht weiter zu verschärfen, trifft der Bebauungsplan die Festsetzungen § 2 Nummer 1, 2, 3, 5 und 13.

Da die Nutzung und die genaue Gebäudeanordnung noch nicht hinreichend genau bekannt sind, werden im Bebauungsplan die einzelnen betrieblichen Funktionen flächenmäßig und räumlich nicht fixiert. So kann der Gewerbehof zukünftigen Entwicklungen angepasst werden. Um die betriebliche Flexibilität zu sichern, und zugleich

den erforderlichen Lärmschutz sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan daher folgende Festsetzung:

In den mit "(E1)" und "(E2)" bezeichneten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen hinsichtlich ihrer Lärmemissionen nicht wesentlich stören (vgl. § 2 Nummer 5).

Dadurch wird auf Bebauungsplanebene die grundsätzliche Vereinbarkeit von dem geplanten Gewerbegebiet mit den angrenzenden Wohngebieten sichergestellt. Betriebe, die lauter sind als in einem Mischgebiet zulässig, können über Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einhausungen, Lärmschutzwände, betriebliche Lärmschutzmaßnahmen) ihre Gebietsverträglichkeit erreichen und im Einzelfall nachweisen. Dass dies möglich ist und der Bebauungsplan vollzugsfähig ist, zeigt eine lärmtechnische Untersuchung, die eine „normale“ Gewerbegebietenutzung untersucht hat. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt trotz der Festsetzung § 2 Nummer 5 gewahrt, da im angrenzenden Bebauungsplangebiet Niendorf 3 große Flächen entlang der Straße Papenreye als uneingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt sind.

Ergebnisse der Beispielrechnung aus der schalltechnischen Untersuchung

Bereits aus der Bestandssituation ergibt sich eine zu hohe Lärmbelastung der angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebiete durch die Gewerbegebiete an der Papenreye. Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft von reinen Wohngebieten zu Gewerbegebieten führt dazu, dass an den 65 untersuchten Immissionsorten tags an 33 Stellen der Richtwert nach TA Lärm von 50 dB(A) und nachts an 22 Stellen der Richtwert von 35 dB(A) überschritten wird. De facto herrscht in den reinen Wohngebieten keine Wohnruhe, die einem reinen Wohngebiet entspricht. Aufgrund der gewachsenen Strukturen kann also von einer sogenannten Gemengelage ausgegangen werden.

Für die Wohngrundstücke, die bereits jetzt an vorhandene Gewerbegebiete angrenzen, wurde deshalb von einer Gemengelage ausgegangen. Um die Genehmigungsfähigkeit von Gewerbebetrieben sicher zu stellen, müssen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Aufgrund der gegebenen Gemengelagesituation können nach der TA-Lärm die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, der einfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren ermittelt wird.

Anhand einer realistischen Nutzungsprognose wurde überprüft, ob der Bebauungsplan eine Gebäudeanordnung ermöglicht, die einen ausreichenden Schallschutz in der Form erwirkt, dass die angenommenen Betriebe nach TA-Lärm genehmigungsfähig wären. Es wurde also überprüft, ob der Bebauungsplan in dieser Hinsicht vollzugsfähig ist. Der Einzelnachweis einer Genehmigungsfähigkeit eines Betriebs nach TA-Lärm ist dann später im Baugenehmigungsverfahren am konkreten Fall zu führen. Dies kann auch dazu führen, dass zu laute Betriebe (z.B. mit erheblicher Nachtanlieferung), die in der jetzigen Prognose nicht berücksichtigt wurden und für die folglich die erforderliche Lärmschutzbebauung nicht bemessen wurde, nicht genehmigungsfähig wären.

Ein Betrieb ist genehmigungsfähig im Sinne der TA-Lärm, wenn

Fall a) der von ihm verursachte Lärm nicht dazu führt, dass an schützenswerten Nutzungen (hier die Immissionsorte der Wohngebäude) der für diese Nutzungen gültige Richtwert überschritten wird

oder

Fall b) die vom Betrieb verursachte, zusätzliche Lärmbelastung unter 6 dB(A) des Richtwerts der zu schützenden Nutzung liegt (Nicht-Relevanz-Kriterium).

Durch eine Lärm abschirmende Bebauung kann auch davon ausgegangen werden, dass sich überwiegend die Lärmsituation im Bereich der Wohnbebauung verbessert. Im untersuchten Beispiel führte eine Lärm abschirmende Bebauung dazu, dass sich an 65 Immissionsorten

tags die Situation 51 mal verbessert, 14 mal nicht verändert und kein mal verschlechtert und

nachts 21 mal verbessert, 25 mal nicht verändert und 19 mal verschlechtert (davon 12 mal nur geringfügig bis max. 1 dB(A)).

Die maximale Verschlechterung liegt bei + 4 dB(A) nachts an einem Immissionsort und steigt damit auf 37 dB(A). Die Gesamtbelastung liegt in diesem Fall noch deutlich unter dem Richtwert von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Dem gegenüber stehen teilweise Verbesserungen um bis zu 7 dB(A).

Durch die lärmtechnische Untersuchung konnte somit nachgewiesen werden, dass die Genehmigungsfähigkeit von „Gewerbenutzungen bei möglichst geschlossener Bebauung mit 15 m Höhe möglich ist und der Bebauungsplan somit umgesetzt werden kann. Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist jedoch eine gegenüber der Wohnbebauung möglichst schallabschirmende Bebauung oder eine Schutzwand mit ausreichend schallabweisender Wirkung.

In der lärmtechnischen Untersuchung ist die Länge und Höhe der Lärmschutzbebauung bzw. der Schutzwand vor dem Hintergrund einer vorgesehenen funktionalen Aufteilung des Gewerbegebiets ermittelt worden. Es sind aber auch andere funktionale Aufteilungen vorstellbar und zulässig, für die weniger oder niedrigere Schutzwände erforderlich wären, damit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und die Nutzungen zugelassen werden können. Zum Schutz des Ortsbildes und der Nachbarschaft ist jedoch die Errichtung von Schutzwänden an anderer Stelle nicht erwünscht. Entlang der nördlichen Gewerbegebietsgrenze wären zusätzliche Schutzwände ohnehin wirkungslos, da sich im Norden Gewerbegebiete anschließen.

Im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Verträglichkeit geplanten Bauungskonzepts mit der bestehenden Wohnbebauung durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird.

Um sicherzustellen, dass Lärmschutzwände nicht höher errichtet werden als die aus städtebaulichen Gründen und zur Minimierung der Verschattung festgesetzten Gebäudehöhen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

In dem mit "(E1)" bezeichnetem Gewerbegebiet sind Lärmschutzwände nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur bis zur Höhe der jeweils festgesetzten Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen zulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Eine zu große Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu hohe, maßstabssprengende Schutzwände wird somit verhindert.

Die Umsetzung und Ausgestaltung der Schallschutzwand wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Darüber hinaus ist zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung im Bebauungsplan geregelt, dass im Gewerbegebiet "(E1)" in den zur Wohnbebauung gelegenen Randbereichen keine offenen Betriebsanlagen oder Anlieferungen, keine offenen Stellplätze, und bis auf Feuerwehrumfahrten auch keine Fahrwege zulässig sind. Der Bereich ist durch eine Linie „sonstige Abgrenzung“ definiert und mit „(A)“ bezeichnet und umfasst im Osten auch die mit GH 11 und GH 15 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

In dem mit "(A)" bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind keine offenen Betriebsanlagen oder offenen Anlieferungen, keine offenen Stellplätze und bis auf Feuerwehrumfahrten auch keine offenen Fahrwege zulässig (vgl. § 2 Nummer 13).

Die Festsetzung § 2 Nummer 13 stellt sicher, dass maßgebliche Lärmverursacher wie offene Betriebsanlagen, offene Anlieferungen und offene Stellplätze nur in den Bereichen errichtet werden dürfen, die ausreichend durch Lärmschutzwände oder lärmabschirmende Gebäude gegenüber der Wohnbebauung abgeschirmt werden können.

Im Nordosten des Plangebiets ist eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe über Gelände in der Planzeichnung zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

In Gewerbegebieten sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,25 Metern und in Wohngebieten bis zu einer Höhe von 2,00 Metern ohne Genehmigung zulässig. Die vorgesehene Lärmschutzwand entspricht von ihrer visuellen Auswirkung her einer Einfriedigung. Die Höhe der Lärmschutzwand von maximal 3 Metern wird daher als städtebaulich vertretbar angesehen, zumal der Bereich auf den Nachbargrundstücken bereits durch dichtes Grün abgeschirmt ist.

Weiterhin wird im städtebaulichen Vertrag die Nutzung der Stellplatzfläche im südlichen Plangebiet Schutz der Wohnbebauung zu den Nachtzeiten ausgeschlossen.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches sowie im Bereich 2 der Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg.

Es wird auf Ziffer 3.2.2 verwiesen.

Bei den geplanten Gebäuden ist die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO zu beachten. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Lichtimmissionen

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lichtimmissionen ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass Außenbeleuchtungen so anzubringen, dass sie nicht in angrenzende Wohngrundstücke einstrahlen.

Fazit

Insgesamt werden durch die genannten Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der benachbarten Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte eingehalten und sichergestellt, dass für diese Nutzungen keine Gesundheitsgefährdung durch Gewerbelärm entsteht.

Die konkreten Lärmschutzmaßnahmen bzw. betrieblichen Lärmschutzaufgaben werden anhand der geplanten Nutzung im Baugenehmigungsverfahren geregelt und zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass der Bebauungsplan aus lärmtechnischer Sicht vollzugsfähig ist.

Aus dem Fluglärm resultieren keine besonderen Schallschutzfestsetzungen für die geplanten gewerblichen Nutzungen.

Konflikte durch luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe werden über die Festsetzung § 2 Nummer 1 ausgeschlossen.

4.4.2. Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund / Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht gestellt werden.

4.5. Wasserflächen / Unterirdischen Regenwasserleitungen

Der im Plangebiet in Teilen offen geführte Bornweggraben (Gewässer II. Ordnung) soll aufgrund seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, für die Oberflächenentwässerung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in seiner Funktion erhalten bleiben und ist dem Bestand entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Zur Verbesserung der ökologischen Funktionen und der Regenwasserrückhaltung werden die verrohrten Grabenabschnitte des Bornweggrabens geöffnet und der Graben insgesamt mit flacheren Profilen ausgestattet sowie aufgeweitet werden. Die erforderlichen Flächen für diese Maßnahme sind als unverbindliche Vormerkung im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist unabhängig vom Bebauungsplan ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, über das auch gesichert wird, dass die Gewässerfunktionen gewahrt bleiben.

Zum besseren Verständnis der Planzeichnung und als Hinweis für den Grundeigentümer ist der verrohrte Teil des Bornweggrabens in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4.6. Oberflächenentwässerung

Da die umliegenden Siele zur Aufnahme des Regenwassers bereits stark belastet sind, können aus dem Plangebiet lediglich 10 l/s Regenwasser in das Siegel der Groß Borsteler Straße und 10 l/s in den Bornweggraben eingeleitet werden. Da die geologischen Verhältnisse eine ausreichende Regenwasserversickerung nicht zulassen, wurde über hydraulische Berechnungen die Größe eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens errechnet. Dabei wurden auch die positiven Aspekte der Öffnung des verrohrten Bornweggrabens berücksichtigt. Die Regenwasserrückhaltung wird mit zwei Abflussdrosseln realisiert, die in Schächten einschließlich vorgeschalteter Tauchwand ausgeführt werden.

Die für die Regenrückhaltung erforderlichen Flächen wurden bei den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt und als unverbindliche Vormerkung für die vorgesehene Oberflächenentwässerung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Mit den vorgesehenen Flächen für die Oberflächenentwässerung kann das im Plangebiet anfallende Regenwasser in einem für ein 30-jähriges Regenereignis ausreichenden Umfang zurückgehalten und ordnungsgemäß abgeleitet werden. Die Berechnungen und die Flächendarstellungen zeigen somit, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der notwendigen Anforderungen an die Oberflächenentwässerung vollzugsfähig ist.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, die planerische und bauliche Umsetzung des Entwässerungskonzeptes mit Grabenöffnung und Grabenaufweitung, Regenwasserrückhaltung und Drosselung auf eigene Kosten in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel im Zuge der Baumaßnahme durchzuführen und die entsprechende wasserrechtliche Ausbaugenehmigung zu beantragen.

Im städtebaulichen Vertrag ist folgende Regelung aufgenommen: „Auf den Grundstücken sind Rückhalteeinrichtungen für das anfallende Niederschlagswasser zu errichten. Für die Flächen ist aus Gewässer- und Hochwasserschutzgründen eine maximale Abflussspende von 17 l/s*ha zulässig, was zu einer höheren Abflussmenge führen würde als die Regensiele aufnehmen können. Daher ist der zulässige Abfluss aus dem Plangebiet gemäß den Vorgaben der Hamburger Stadtentwässerung auf einen Maximalabfluss von 20 l/s absolut zu begrenzen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über den Bornweggraben gedrosselt mit maximal 10 l/s in das Regensiel der Straße Bekstück / Willhoop und mit maximal 10 l/s in das Regenwassersiel der Groß Borsteler Straße einzuleiten.“

Über diese Regelung wird auch die aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebotene Regenwasserrückhaltung auf den durch die Sielkapazitäten begrenzten Maximalabfluss (2 mal 10l/s) begrenzt, um bei Regenereignissen die Vorfluter nicht weiter als bisher zu belasten.

4.7. Schmutzwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig schadlos und sicher über die vorhandenen Siele abgeführt werden.

4.8. Private Grünflächen

Als "Puffer" zur angrenzenden Wohnbebauung und zum Schutz der in diesen Bereichen vorhandenen Gehölzbestände sind im Süden, Südwesten und im Osten private Grünflächen festgesetzt. Der vorhandene Grünbestand mit seiner Vegetation soll als optische Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung und aufgrund seiner ökologischen Funktionen weitgehend erhalten werden. Die privaten Grünflächen gewährleisten einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten.

4.9. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.9.1. Baumschutz / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Um das Bebauungskonzept umsetzen zu können, müssen zwei Weiden, zwei Pappeln, eine Eiche sowie 2-3 kleinere Gehölze im Bereich der Grabenaufweitung beseitigt werden. Für zu fällende Bäume hat sich der Investor im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die notwendigen Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen.

Um einen über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Schutz des besonders prägenden Gehölzbestands zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan Erhaltungsgebote festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume sind räumlich markant und bestimmen die Identität des Gebiets. Außerdem sind sie ein Gerüst des Biotopverbundes und ein Nahrungs- und Lebensraum für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 9).

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 9 wird sichergestellt, dass die Lebensraumfunktionen und die optische Eingrünung der baulichen Anlagen auch im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze durch Ersatzpflanzungen langfristig gewahrt bleiben.

4.9.2. Begrünungsmaßnahmen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unterhalb des Kronenbereichs dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Festsetzung stellt sicher, dass auch nach Umsetzung der Planung eine Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes durch einen angemessenen Gehölzbestand gegeben ist. Für Baumpflanzungen sollen großkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung von Flächen und filtern Staub und gasförmige Schadstoffe aus der Luft. Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die Bäume sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m erreichen. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume. Da entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen für Anpflanzungen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicherstellen und zudem bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auftreten, wird festgesetzt, dass die anzupflanzenden Bäume einen Mindestumfang aufweisen müssen.

Die bisher nicht vorhandene Eingrünung der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen soll im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung über die Anpflanzung von Hecken erfolgen, um die Neubauf Flächen in diesem Bereich gegenüber den bestehenden Gewerbeflächen abzugrenzen. Insoweit wird im Bebauungsplan ein planzeichnerisches Anpflanzgebot für Hecken aufgenommen. Die Anpflanzung der Hecken soll unter Verwendung von Laubholzarten, z.B. Liguster, Hain-

Buche, Rot-Buche oder Weißdorn erfolgen, um als Nist- und Nährgehölz einen wirksamen Beitrag zum Artenschutz zu leisten.

In dem mit "(E1)" bezeichneten Gewerbegebiet sind - mit Ausnahme von zurückgestaffelten Fassaden in Obergeschossen - die östlichen, der Straße Bekstück zugewandten Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Festsetzung dient dazu, die zur nächstgelegenen Wohnbebauung ausgerichteten Gewerbefassaden im Falle von fensterlosen und somit ungegliederten Fassaden durch Fassadenbegrünung optisch aufzuwerten und nachbarschaftsverträglicher zu gestalten.

4.9.3. Maßnahmen für den Wasserhaushalt

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet gesammelt und zurückgehalten. Das Oberflächenentwässerungskonzept sieht eine Nutzung des vorhandenen Grabensegmentes und Wiederöffnung des verrohrten Abschnitts bis zu einem in der südöstlichen Ecke vorgesehenen Regenrückhaltebecken vor. Hier findet eine gedrosselte Abgabe in den in die Tarpenbek abfließenden, verrohrten Graben statt. Im westlichen Verlauf des Grabens ist eine Zuführung des Oberflächenwassers von den neu zu entwickelnden Gewerbeflächen durch die mit einem Erhaltungsgebot belegte Gehölzfläche vorgesehen. Um nachhaltige Schäden im Wurzelraum durch Aufgrabungsarbeiten zu vermeiden, soll hier die Verrohrung über eine kurze Distanz verpresst werden. Mit der Öffnung des Grabens wird das Rückhaltevolumen sowie der Sedimentations- und Reinigungsprozess des abzuführenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück optimiert.

4.9.4. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Zuge der Neubebauung, der Freilegung des verrohrten Grabens und der Anlage eines Regenrückhaltebeckens müssen etwa sieben bis acht Bäume gefällt und weitere Vegetation beseitigt werden. Außerdem ist beabsichtigt, das ehemalige Klubhaus umzunutzen. Von diesen Maßnahmen könnten Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Daher wurde eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt.

Weil viele der im Plangebiet vorhandenen Bäume noch zu klein bzw. gepflegt sind, besitzt das Untersuchungsgebiet kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere, weder für Winter- noch für Sommerquartiere. In den Gebäuden befinden sich auch keine Fledermausquartiere. Das Untersuchungsgebiet hat als Jagdhabitat für Fledermäuse mit seinen Laubbaum-Säumen eine potenziell mittlere Bedeutung.

Insgesamt besteht im Plangebiet ein Potenzial für 22 Vogelarten, die in der Realität nicht alle gleichzeitig auftreten. Der tatsächliche Bestand könnte nur durch eine Erfassung des realen Bestandes in der Brutzeit ermittelt werden.

Es kommt keine Art vor, die nach der Roten Liste Hamburgs gefährdet ist. Zwei Arten (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper) sind auf der Vorwarnliste Hamburgs verzeichnet. Der Feldsperling ist auf der Vorwarnliste Deutschlands verzeichnet, während er in Hamburg noch einen sicheren Bestand (vor allem in Kleingärten) aufweist. Diese drei Arten sind Höhlen- oder Nischenbrüter und finden im Plangebiet keine geeigneten Nistplätze. Sie sind hier auf ein Angebot an künstlichen Nisthilfen angewiesen.

Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass solche Nistmöglichkeiten in der Nachbarschaft bestehen und das Untersuchungsgebiet Teilfläche benachbarter Reviere ist. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Ein Mäusebussardhorst oder andere Greifvogelhorste befinden sich nicht in den Bäumen des Untersuchungsgebietes.

Der vorhandene Grabenabschnitt ist als temporäres Fließgewässer grundsätzlich nicht gut für Amphibien geeignet. Sollte der Wasserstand im Frühjahr allerdings stagnieren und trotzdem bis in den Juli etwas Wasser in den Senken halten, könnten hier Grasfrösche potenziell laichen. Da aufgrund der Beschattung Unterwasservegetation fehlt, ist das Gewässer für Teichmolche als Lebensraum nicht geeignet. Die Beschattung wäre auch für Grasfrosch-Kaulquappen zumindest hinderlich, so dass hier nur ein vergleichsweise ungeeigneter Lebensraum vorliegt. Für Erdkröten ist das Gewässer in seiner Wasserführung nicht dauerhaft genug und deshalb als Lebensraum ungeeignet.

Die Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen aufgrund mangelnder Lebensraumstrukturen im Plangebiet nicht vor.

Da keine geeigneten Gewässer bzw. gewässerbegleitende Strukturen vorhanden sind, können Lebensstätten von Mollusken, Krebsen und Libellen des Anhangs IV nicht vorhanden sein.

Die artenschutzfachliche Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass für Fledermäuse keine potenziellen Winter- und Sommerquartiere im Untersuchungsgebiet vorkommen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden deshalb nicht zerstört.

Von den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten werden keine von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten.

Durch die Eingriffe sind keine nach § 44 BNatSchG geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erhalten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Unabhängig davon verpflichtet sich der Grundeigentümer in einem städtebaulichen Vertrag, das Lebensraumangebot für Höhlen- und Nischenbrüter durch das Anbringen von sechs Nisthilfen zu verbessern, um bisher nicht absehbaren Beeinträchtigungen vorzubeugen.

4.9.5. Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, gelten nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung durch erstellte Fachgutachten, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Durch entsprechende Grünfestsetzungen können durch Baumaßnahmen erforderliche Baumfällungen bzw. die Versiegelung des Bodens teilweise kompensiert werden.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Zum Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag, in dem sich der Grundeigentümer u.a. dazu verpflichtet,

- Außenbeleuchtungen so anzubringen, dass sie nicht in angrenzende Wohngrundstücke einstrahlen,
- Blendwirkungen von Kfz-Scheinwerfern in angrenzende Wohngrundstücke zu vermeiden,
- die Nutzung der vorhandenen Stellplatzanlage im Süden des Plangebiets auf den Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zu beschränken,
- Ersatzpflanzungen für zu fallende Bäume im Plangebiet vorzunehmen,
- Nisthilfen für Höhlenbrüter und für Nischenbrüter im Plangebiet anzubringen,
- die planerische und bauliche Umsetzung des Entwässerungskonzeptes in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel auf eigene Kosten durchzuführen und die entsprechende wasserrechtliche Ausbaugenehmigung zu beantragen sowie
- im Bereich der Grundstückszufahrt Ummarkierungen der Fahrbahnmarkierungen der Straße Papenreye vorzunehmen.

6. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich um den Bebauungsplan Niendorf 3 vom 3. Mai 1978 (HmbGVBl S. 104, 105).

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm werden im Rahmen des § 13 a BauGB berichtigt.

Die Oberflächenentwässerung wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180), in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1,65 ha groß. Davon werden etwa 104 qm als Straßenverkehrsflächen, etwa 1,18 ha als Gewerbeflächen, etwa 50 qm als Wasserflächen und etwa 0,46 ha als private Grünflächen festgesetzt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.