

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Archiv

Nr. 24579

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Rahlstedt 119**

(Kur- und Sporthotel Eichberg)

Vom 07.07.2006

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2.	Anlass der Planung.....	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	4
3.1.3	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden.....	4
3.1.4	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bebauungspläne	4
3.2.2	Baumschutz	4
3.2.3	Fauna-Flora-Habitat-Prüfung	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld	5
3.4.2	Naturräumliche Gegebenheiten	7
4.	Umweltbericht	8
5.	Planinhalt und Abwägung	8
5.1	Sondergebiet.....	8
5.2	Stellplätze, Tiefgarage.....	11
5.3	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
5.3.1	Baum- und Landschaftsschutz, Biotopschutz.....	11
5.3.2	Begrünungsmaßnahmen	12
5.4	Oberflächenentwässerung	13
5.5	Straßenverkehrsfläche	14
5.6	Immissionsschutz.....	14
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	15
6.1	Eingriffsbeschreibung, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich	15
6.1.1	Boden.....	16
6.1.2	Wasser	16
6.1.3	Klima / Immissionen	17
6.1.4	Arten- und Biotopschutz.....	17
6.1.5	Landschaftsbild	18
6.2	Zusammenfassende Bewertung.....	19
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	19
8.	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	19
9.	Flächen- und Kostenangaben.....	20
9.1	Flächenangaben	20
9.2	Kostenangaben	20

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 des BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 01/03 vom 17. Dezember 2003 (Amtl. Anz. 2004 S. 27) mit Änderungsbeschluss vom 7. Mai 2004 (Amtl. Anz. S. 964) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 12. November 2003 stattgefunden, die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 14. Mai 2004 (Amtl. Anz. S. 964) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger plant im westlichen Bereich des Grundstücks Eichberg 59 (Flurstück 2166) im Stadtteil Oldenfelde die Errichtung eines Hotels mit etwa 120 Zimmern. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße sichert eine gute Erreichbarkeit. Die Nähe zu einem weiträumigen Gewerbegebiet lässt Synergieeffekte erwarten. Aufgrund der Lage in einem landschaftlich reizvollen Gebiet soll das Hotel in Richtung Kur- und Sporthotel profiliert werden.

Das im Plangebiet vorhandene Mehrfamilienwohnhaus soll wegen laufender Mietverträge vorerst bestehen bleiben. Längerfristig soll der westliche Grundstücksbereich einer Hotelerweiterung zur Verfügung stehen.

Das verfolgte Planungskonzept ist Ergebnis eines von Juni bis September 2003 durchgeführten Gutachterverfahrens. Es sieht einen nach Norden zum Stellmoorer Tunneltal geöffneten viergeschossigen, U-förmigen Baukörper vor. In einem der beiden Gebäudeflügel soll eine Multifunktionshalle integriert werden.

Durch die U-förmige Gebäudestruktur wird ein wesentlicher Beitrag zum Lärmschutz erzielt. Der gebildete hofartige Terrassenbereich mit besonnten und verschatteten Bereichen liegt geschützt und sichert eine hohe Aufenthaltsqualität.

Eine spätere Erweiterung der Hotelnutzung soll durch einen in Ost-West-Richtung ausgerichteten, freistehenden Gebäuderiegel ermöglicht werden.

Die Hotelnutzung soll durch zwei Zufahrtsbereiche erschlossen werden. Für die Hotelvorfahrt werden im Westen Bereiche des öffentlichen Straßengrunds mit einbezogen. Dadurch kann ein ebenerdiges Stellplatzangebot geschaffen werden. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze soll jedoch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 87. Änderung stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 73. Änderung stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das durch die milieuübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“ überlagert wird.

Im Artenschutzprogramm ist das Plangebiet als Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche“ (Nr. 12) dargestellt.

3.1.3 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Boden

Im Fachinformationssystem Boden ist im Plangebiet eine Bodenzustandsverzeichnisfläche registriert. Es handelt sich hierbei um einen nach 1974 verfüllten Teich. Nach behördlicher Einschätzung (Ortsbegehung und Aktenrecherche 1996) ist von keiner schädlichen Bodenveränderung auszugehen.

3.1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bebauungspläne

Der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für den überwiegenden Bereich des Plangebiets Außengebiet für landwirtschaftliche Flächen aus.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist im Bebauungsplan Rahlstedt 39 vom 19. Mai 1976 (HmbGVBl. S. 134) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2.2 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.3 Fauna-Flora-Habitat-Prüfung

Die nördlich und östlich des Plangebiets gelegenen Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal und Höltigbaum wurden für das Europäische Netz „Natura 2000“ gemeldet. Entsprechend Artikel 6 (3) der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ist die Verträglichkeit eines Vorhabens, in diesem Falle die Aufstellung eines Bebauungsplans, das im räumlichen oder funktionellen Zusammenhang mit dem Schutzgebiet steht, zu prüfen.

In dem so genannten Screening wurde anhand der Betrachtung möglicher Wirkpfade der Planung und der Erhaltungsziele des Gebiets festgestellt, dass negative Auswirkungen des Vorhabens ausgeschlossen werden können.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Juni 2003 wurde für das Plangebiet ein konkurrierendes Gutachterverfahren ausgelobt. Zu dem Gutachterverfahren wurden vier Architekturbüros eingeladen. Die Architekturbüros mussten sich jeweils durch eine Landschaftsarchitektin / einen Landschaftsarchitekten bzw. ein Büro für Landschaftsarchitektur beraten lassen.

Im Juni 2003 wurde für das Plangebiet ein Gutachten über dessen Belastung durch den von der Straße Höltigbaum ausgehenden Verkehrslärm sowie über die zu erwartenden Auswirkungen durch den anlagenbezogenen Fahrzeugverkehr des geplanten Hotels auf die benachbarten Wohnhäuser auf dem Grundstück erstellt. Das Gutachten wurde im November 2003 ergänzt.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Das Plangebiet umfasst den westlichen Bereich des Grundstücks Eichberg 59 (Flurstück 2166 der Gemarkung Oldenfelde) sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 3493 (Eichberg) und liegt im nordöstlichen Randbereich des Hamburger Stadtgebiets, etwa 14 km Luftlinie von der Hamburger City entfernt auf der Schnittstelle zwischen geschlossenem Siedlungsgefüge und offenem Landschaftsraum. Das Grundstück liegt direkt nordöstlich der Kreuzung Eichberg/Höltigbaum. Der östliche Bereich des Grundstücks ist nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Innerhalb des Projektgebiets befinden sich ein zweigeschossiges Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten sowie eine Squash- und eine Tennishalle mit zugehörigem Bürotrakt. Während das Wohnhaus aufgrund bestehender Mietverträge erhalten bleiben muss, sollen die Hallenbauwerke vollständig zurückgebaut werden.

Auf dem östlichen Grundstücksbereich - außerhalb des Plangebiets - befindet sich ein großzügiges eingeschossiges Einfamilienhaus mit zugehörigen Garagengebäuden. Das Wohngebäude wird von einer weitläufigen Gartenanlage umgeben.

Das Grundstück wird sowohl unmittelbar über die Straße Eichberg als auch über einen von der Straße Eichberg abzweigenden Feldweg (alte Straße Eichberg)

erschlossen. Das Wohnhaus und die Sporthallen weisen eine separate Erschließung auf.

Unmittelbar nach der Kreuzung mit dem Höltigbaum weist die Straße Eichberg in Richtung Norden eine zum Straßenflurstück gehörende Abzweigung (alte Straße Eichberg) auf, die eine kleine Parkplatzfläche für Spaziergänger erschließt. Die alte Straße Eichberg wird beidseitig von Knicks und Baumreihen begleitet und verläuft zunächst entlang der westlichen und dann entlang der nördlichen Grundstücksgrenze parallel zur neuen Straße Eichberg, bis sie schließlich in einer Sackgasse endet. Über diesen Feldweg erfolgt von Norden die Zufahrt zu den Sporthallen. Die Zufahrt für das zweigeschossige Wohnhaus erfolgt hingegen von Süden in Verlängerung des öffentlichen Parkplatzes.

Die Straße Eichberg ist nach der Kreuzung nur noch wenige hundert Meter für den Kfz-Verkehr freigegeben. Sie endet vor einer Schranke in einem kleinen öffentlichen Parkplatz. Nach der Schranke ist sie lediglich für Spaziergänger und Radfahrer freigegeben. Die Straße Eichberg sowie die alte Straße Eichberg bilden den Auftakt eines weitläufigen Fußwegenetzes in die Naturschutzgebiete Stellmoorer Tunneltal und Höltigbaum. Bis zur Schranke weist die Straße Eichberg jedoch keinen begleitenden Fuß- und Radweg auf.

Die vierspurig ausgebaute Straße Höltigbaum ist eine stärker belastete Umgehungsstraße zur Entlastung der Stadtteile Oldenfelde und Rahlstedt und bindet das Grundstück nahezu direkt an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Hamburg an. Im Gegensatz zur Straße Eichberg weist der Höltigbaum kaum Fußgänger- und Radverkehr auf, wird aber beidseitig von einem kombinierten Fuß- und Radweg begleitet.

Wegen seiner Nähe zu einer stark befahrenen Hauptstraße ist das Projektgebiet einer erheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Aufgrund vorgesehener Ausbaumaßnahmen des so genannten Ring 3, dessen Bestandteil die Straße Höltigbaum ist, kann in Zukunft mit einer weiteren Zunahme des Straßenverkehrs gerechnet werden.

Das Projektgebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. In etwa 300 m Entfernung befindet sich in der Straße Eichberg eine Bus-Haltestelle.

Im Westen und Süden, jenseits der Umgehungsstraße, grenzt eine Wohngebietsnutzung an. Städtebaulich ist das Wohngebiet durch eine heterogene Struktur geprägt. Eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung trifft teilweise ohne Übergang auf den durch Großstrukturen geprägten, bis zu achtgeschossigen Wohnungsbau der 1960er/1970er Jahre. Südlich der Großsiedlung entsteht zurzeit auf einem ehemaligen Kasernengelände ein neues Wohnquartier. Durch Wohnungsbau-träger werden hier sowohl Geschosswohnungsbau (bis zu vier Geschosse) als auch Einfamilienhausbau (Reihen- und Doppelhäuser) verwirklicht. Das Neubaugebiet wird durch einen Grünzug entlang des Neurahlstedter Grabens sowie durch ein Regenrückhaltebecken von der Großsiedlung abgegrenzt. Der diesen Grünzug begleitende Fuß- und Radweg endet am Höltigbaum.

Südöstlich des Projektgebiets grenzt zunächst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) an. Etwa 400 m weiter beginnt ein neu entwickeltes Gewerbegebiet (ca. 26 ha) und eine Hunderennbahn.

In Richtung Osten und Norden befindet sich freier Landschaftsraum. Sowohl das nördlich des Grundstücks liegende Stellmoorer Tunneltal als auch das östlich angrenzende Gebiet Höltigbaum weisen eine besonders hohe ökologische Wertigkeit auf und sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Beim Stellmoorer Tunneltal soll das eiszeitliche Tunneltal (abwechslungsreiche Hügellandschaft mit Bachläufen), beim Höltigbaum die offene Weidelandschaft geschützt werden. Zudem sind die Naturschutzgebiete ein wichtiger städtischer Naherholungsraum. Insbesondere das Stellmoorer Tunneltal gehört zu den wertvollen naturnahen Landschaftsbildstrukturen der Stadt Hamburg. Die Naturschutzgebiete sind wegen des dort vorkommenden Kammmolches Bestandteil des kohärenten europäischen Netzes der Schutzgebiete "Natura 2000".

Der Landschaftsraum hat allerdings bereits vielfältige Beeinträchtigungen erfahren. In Richtung Nordwesten wird das Naturschutzgebiet durch die Bahntrasse Hamburg-Lübeck zerschnitten. Unmittelbar nördlich des Plangebiets wird das Landschaftsbild durch die in den 1970er Jahren entstandenen Deponien beeinträchtigt. In nordwestlicher Richtung ist ein großes Regenrückhaltebecken angelegt worden. Östlich des Grundstücks wird das Landschaftsbild durch eine Hochspannungsleitung entwertet.

Außerhalb der in diesem Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen quert eine Stromleitung das Plangebiet. Es handelt sich um eine Hochspannungsleitung (E 110 KV). Die Anlage ist im Plan als vorhandene Leitung gekennzeichnet.

3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird, abgesehen von der derzeitigen massiven Bebauung, durch den alten Baumbestand (Erlen, Eichen, Birken und Hainbuchen), die Redderstrukturen am nördlichen Rand des Plangebiets sowie den Knick an der südlichen Plangebietsgrenze geprägt. Die genannten Strukturen und Gehölzbestände sowie die Entwässerungsgräben an den Plangebietsgrenzen charakterisieren das Erscheinungsbild sowohl intern als auch nach außen.

Topographisch besitzt das Gebiet mit etwa 30 m über Normalnull (NN) seinen tiefsten Punkt an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Von hier aus steigt das Gelände nach Südosten leicht an und erreicht dort mit 32,8 m über NN seinen höchsten Punkt. Lediglich die Erdwälle an der neuen Straße Eichberg erreichen eine Höhe von 33,5 m.

Die bestehende Tennishalle ist in das leicht abfallende Gelände eingeschnitten und entsprechend dem Verlauf der Topographie befinden sich im Süden des Gebäudes Böschungen mit einer Höhendifferenz von 1 bis 2 m.

Die Bodenschichtungen sind aus früheren Baugrundaufschlusssondierungen bekannt. Überwiegend stehen bindige Böden (Geschiebelehm und Geschiebemergel)

unter einer Mutterbodenschicht an. Teilflächen der Geschiebeschichten sind mit Fein- und Mittelsanden überdeckt.

Die oberen Bodenschichten sind im Zuge der entstandenen Bauten sowie der Verkehrs- und Gartenflächen durch Aufschüttung und Bodenauftrag großflächig stark verändert. Die Böden sind grund- und stauwasserbeeinflusst.

Das Gelände weist sehr hoch anstehendes Grundwasser auf (etwa 1,3 m - 1,5 m unterhalb der Geländeoberkante). Eine Versickerung ist nicht möglich. Entsprechend der Topographie fließt ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers in die entlang der nördlichen und westlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Entwässerungsgräben. Die Gräben sind 0,8 – 1 m tief, weisen steile Böschungen mit wenig Bewuchs auf und sind nicht ständig wasserführend. Sie gehören zum übergeordneten Grabensystem des angrenzenden Landschaftsraums. Die Gräben im nördlichen Plangebiet sind nicht befestigt, ein im südwestlichen Bereich verlaufender Graben ist mit Betonplatten vollständig ausgekleidet.

Zu den ökologisch wertvolleren Grünstrukturen gehören der alte Baumbestand, der degradierte Knick sowie die Entwässerungsgräben. Diese sind auch für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.

Der Knick ist auf der Rückseite mit einer hohen Erdanschüttung versehen worden, die diesen noch einmal um etwa 2 m überragt. Von den Gehölzen sind lediglich einige alte Eichen und Hainbuchen als Überhälter erhalten, die Sträucherschicht ist kaum mehr vorhanden. Insoweit besitzt der Knick nur noch eine sehr eingeschränkte ökologische Wertigkeit.

Die Gartenflächen sind geprägt von Ziergehölzen (u. a. Scheinzypressen, Eiben, Rhododendren) sowie ausgedehnten Rasenflächen, die sich bis unter die großen Bäume und die angrenzenden Gräben erstrecken. Da es sich um standortfremde Gehölze handelt und eine geringe Struktur- und Artenvielfalt vorliegt, sind diese Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.4).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Sondergebiet

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets in touristisch attraktiver Nähe zu den Naturschutzgebieten Stellmoorer Tunneltal und Höltigbaum sowie der überdurchschnittlich guten Erreichbarkeit, ist der Standort für Beherbergungsgewerbe mit der Profilierung als Kur- und Sporthotel prädestiniert. Eine solche Anlage ist - da sie den Gästen eine besondere Erholungswirkung bieten soll - bei standortverträglicher Ausgestaltung auch außerhalb des eigentlichen Siedlungsgefüges realisierbar, sofern sie sich in den Landschaftsraum einfügt.

Durch die Zulassung einer Hotelnutzung kann zudem eine Motivation zum Rückbau der das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigenden, aber rechtmäßig errichteten und Bestandsschutz genießenden Hallenbauten im Zentrum des Grundstücks geschaffen werden. Es soll eine neue gebietsverträgliche, gewerbliche Nutzung etabliert werden, die den Standortpotenzialen entspricht, sich zugleich aber harmonisch in den Landschaftsraum einfügt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulich gewünschten Grundstücksnutzung weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Flurstück 2166 und den Bereich des Straßenflurstücks 3493, der in das Vorfahrtkonzept des Hotels integriert werden soll, eine Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" aus und trifft folgende konkretisierende Festsetzung: Im Sondergebiet "Hotel" sind nur ein Hotel und dem Hotel dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie dem Hotel dienende Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

Durch die textliche Festsetzung wird zugleich klargestellt, dass zur Hotelnutzung auch gastronomische Einrichtungen gehören können, die neben den Hotelgästen auch anderen Besuchern zur Verfügung stehen können. Aufgrund der Nachbarschaft zu den Naturschutzgebieten wird das Gebiet intensiv von der Bevölkerung zu Erholungszwecken genutzt. Ergänzende gastronomische Einrichtungen bieten den Erholungssuchenden eine Möglichkeit zur Einkehr. Somit wird der Lage des Plangebiets entsprochen.

Zudem wird durch die Festsetzung, die auch ausdrücklich dem Hotel dienende Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässt, die vorgesehene Profilierung des Hotels als Kur- und Sporthotel ermöglicht. Hotelgäste erwarten heute Nutzungsangebote, die über die bloße Beherbergung und Verköstigung hinausgehen. Durch solche zusätzlichen Nutzungsangebote wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Hotels nachhaltig gesichert.

Das vorhandene Mehrfamilienwohnhaus wird nicht planungsrechtlich gesichert, sondern genießt weiterhin Bestandsschutz. Nach den planerischen Zielvorstellungen sollen Wohnnutzungen außerhalb geschlossener Siedlungsgefüge nach Möglichkeit ausgeschlossen werden, um eine Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden.

Durch die ausgewiesene überbaubare Fläche wird die Umsetzung des im Rahmen des konkurrierenden Gutachterverfahrens (siehe Ziffern 2 und 3.3) hervorgegangenen Baukonzepts planungsrechtlich festgeschrieben. Das Konzept sichert aufgrund der U-förmigen Gebäudestruktur einen lärmgeschützten Terrassenbereich im Innenhof und ermöglicht eine Verzahnung der Landschaft mit den Freiflächen der Hotelanlage. Die vorgesehene Erweiterung wird ebenfalls durch die entsprechende Ausweisung der überbaubaren Flächen planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Gebäudetiefen von 18,5 m und 21 m für das Haupthaus und 17 m und 31 m für das Nebengebäude ermöglichen eine funktionsfähige und wirtschaftliche Grundrissorganisation des Hotels und für das Haupthaus die Unterbringung der vorgesehenen Mehrzweckhalle sowohl im Ost- als auch alternativ im Westflügel, da die Halle eine Gebäudetiefe von 21 m erforderlich macht.

Um einerseits die Option der Unterbringung der Mehrzweckhalle sowohl im Ost- als auch im Westflügel beibehalten zu können und andererseits den im Rahmen des

durchgeführten Gutachterverfahrens (siehe Ziffer 3.3) geplanten qualitätsvollen Innenhof in der vorgesehenen Breite sowie die vorgesehene Aufständigung eines der beiden Gebäudeflügel öffentlich-rechtlich zu sichern, wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass der Innenhof eine Mindestbreite von 25 m aufweisen muss. Ergänzend wird geregelt, dass einer der beiden Flügel auf einer Tiefe von 16 m im Erdgeschoss als Luftgeschoss auszubilden ist. Die Entscheidung darüber, in welchem Gebäudeflügel die Halle untergebracht werden soll, wird im Rahmen der Detailplanung im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Hinsichtlich der Lage der Außenterrassen besteht kein Regelungserfordernis, da sie - anders als Gebäudekörper - städtebaulich, insbesondere im Hinblick auf die Silhouette des Ortes, keine wesentlichen Auswirkungen haben. Großzügige Terrassenbereiche sind jedoch erforderlich, um den Hotelgästen und Besuchern eine attraktive Außengastronomie bieten zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie durch die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe über Normalnull (NN) geregelt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 47 m über NN festgesetzt. Das entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 16 m über der vorhandenen Geländeoberfläche. Es können Gebäudekörper mit vier oder fünf Geschossen verwirklicht werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf höchstens 47 m über NN stellt zugleich sicher, dass die Blickbeziehung vom Stellmoorer Tunneltal nach Süden in Richtung Hotel nicht wesentlich beeinträchtigt wird, da die Hotelneubauten nicht über die Baumwipfel der das Grundstück nördlich flankierenden Baumwipfel hinausragen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, um eine gebietsverträgliche und bodenschonende Grundstücksnutzung zu wahren. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht im Zusammenspiel mit der überbaubaren Grundstücksfläche die Realisierung eines Hotels mit etwa 120 Zimmern im Hauptgebäude und weiteren etwa 40 Zimmern im Erweiterungsbau. Eine solche Größenordnung ermöglicht einem Hotelbetrieb eine adäquate wirtschaftliche Basis und stellt die Funktions- und Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 10 vom Hundert der jeweiligen Dachflächen um bis zu 1 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der Höhen- und Flächenbeschränkung solcher Anlagen nicht zu rechnen. Mit der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit auf 1 m wird berücksichtigt, dass durch die festgesetzte Gebäudehöhe bereits vertretbare Entwicklungsspielräume für die Höhenentwicklung gegeben wurden. Sofern technische Anlagen höher als 1 m sind, können diese nur dann errichtet werden, wenn das Gebäude entsprechend niedriger ist.

5.2 Stellplätze, Tiefgarage

Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass mit Ausnahme der dafür vorgesehenen Bereiche die Außenanlagen des Hotels von Stellplätzen freigehalten werden und als Freizeit- und Erholungsräume genutzt werden können. Zudem wird eine ortsbildverträgliche Unterbringung der Stellplätze ermöglicht.

Ein Großteil der für die Hotelanlage bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Errichtung allerdings durch die zur planungsrechtlichen Sicherung des U-förmigen Gebäudekörpers erfolgte Baukörperfestsetzung erschwert wird. Um die Erstellung einer sowohl funktionsfähigen als auch wirtschaftlich vertretbaren Tiefgarage zu ermöglichen, erlaubt der Bebauungsplan auch innerhalb des Hofbereichs die Unterbauung durch eine Tiefgarage. Das Gebot einer bodenschonenden Planung wird damit nicht beeinträchtigt, da durch die Tiefgarage nur der Bereich des Innenhofs unterbaut werden darf, der als Terrassenfläche dienen soll und damit ohnehin versiegelt werden muss.

Zusätzlich zu den unterirdischen Stellplätzen sind auch ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Zum einen müssen die erforderlichen Stellplätze für die zumindest vorübergehend erhalten bleibenden Wohnungen im Westen des Plangebiets nachgewiesen werden. Zum anderen sind ebenerdige Stellplätze für Gäste, die sich zunächst nach den Übernachtungsmöglichkeiten informieren wollen oder für ortsunkundige Tagesgäste erforderlich.

Der Bebauungsplan weist daher entsprechend des freiraumplanerischen Konzepts, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, sowohl im südwestlichen als auch im südöstlichen Bereich des Plangebiets Stellplatzflächen aus. Durch die Lage der Stellplätze unmittelbar im Anschluss an die Straße Eichberg wird eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gering gehalten.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist zudem ein dem Hotel vorgelagerter, für anführende Hotelgäste gut erkennbarer Vorfahrts- und Stellplatzbereich erforderlich. Sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich ist die Stellplatzanlage jeweils über zwei Zufahrten an den öffentlichen Straßenraum angebunden, so dass jeweils eine Umfahrt um eine bestehende Baumgruppe entsteht, die Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge und Reisebusse sichert.

Über den Vorfahrtsbereich im Westen können die Stellplätze und die Tiefgarage angefahren werden. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich weitere Stellplätze, die ein Angebot für ortskundige Besucher darstellen. Über diese Stellplatzanlage erfolgt auch die Ausfahrt aus der Tiefgarage sowie der Warenverkehr.

5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.3.1 Baum- und Landschaftsschutz, Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten ham-

burgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

5.3.2 Begrünungsmaßnahmen

Die Dächer der Gebäude sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind transparente Dächer, Dachterrassen und Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen (vgl. § 2 Nummer 5).

Aufgrund der leicht bewegten Landschaftsstruktur im Stellmoorer Tunneltal werden die Dächer von Norden aus sichtbar sein. Begrünte Dächer stellen folglich sicher, dass sich das Vorhaben harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen wird. Zudem wirken Dachbegrünungen stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Sie bilden zudem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Ausgenommen hiervon sind transparente Dächer und Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung hochwertiger Aufenthaltsräume geschaffen.

Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Durch die zwingend vorgeschriebene Dachbegrünung können nur begrünbare Dachformen errichtet werden.

Damit sich das Bauvorhaben harmonisch in die Landschaft einfügt und eine Kompensation der insgesamt 21 für die Baumaßnahme zu fällenden Bäume erfolgen kann, ist eine Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern entlang der Ostseite des Grundstücks erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine 5 m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest und trifft konkretisierend folgende textliche Festsetzung: Die Flächen des Anpflanzungsgebots für Bäume und Sträucher sind mit knicktypischen Arten zu bepflanzen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass eine ausgeprägte Strauch- und Baumschicht entsteht (vgl. § 2 Nummer 6).

Die entlang der alten Straße Eichberg (Flurstück 2167) vorhandene Redderstruktur soll als prägendes Landschaftselement wieder hergestellt werden. Solche Redderstrukturen stellen zudem durch ihre lineare Vernetzungsfunktion einen bedeutsamen Biotoptyp im Plangebiet und für zahlreiche Pflanzen und Tierarten einen wertvollen Lebensraum dar. Folglich sollen die entlang der nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Gehölze wieder zu einem vollständigen Knick ergänzt werden. Der Bebauungsplan setzt daher in diesem Bereich die Anpflanzung von Knicks mit folgender Festsetzung fest: Die Flächen des Anpflanzungsgebots für Knicks sind mit knicktypischen Arten zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).

Für Baumanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe

über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Festsetzung, dass nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind, erfolgt, um die Neupflanzungen dem im Landschaftsraum vorhandenen Gehölzbestand anzupassen und den das Landschaftsbild prägenden Charakter zu erhalten.

Durch die festgesetzte Baumgröße wird sichergestellt, dass bereits mit der Baumpflanzung ein wirksames Grünvolumen geschaffen wird. Die Mindestgrößen für die Gehölzpflanzungen sichern zudem in absehbarer Zeit eine Einbindung der Baukörper in den Landschaftsraum. Die Anpflanzung der vorgeschriebenen Gehölze führt darüber hinaus zu einer Attraktivitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes.

Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig, sofern diese nicht der Wiederherstellung von Knickwällen dienen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Festsetzung dient dem Schutz des Wurzelraumes festgesetzter, erhaltenswerter Bäume bzw. erhaltenswerten Baumbestandes gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtungen sowie Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Sie sichert die dauerhafte Erhaltung festgesetzter, zu erhaltender Bäume und Gehölze im Baugebiet. Allerdings wird der Wiederherstellung des Knicks als landschaftsprägendes Element entlang der nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsgrenze ein größeres Gewicht beigemessen. Um die Wiederherstellung des Knicks zu ermöglichen, gilt das Verbot von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume nicht im Falle der Wiederherstellung von Knickwällen.

Der Bebauungsplan weist entlang der südlichen Grundstücksgrenze Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aus. Die Gehölzstrukturen des degradierten Knicks sichern die Einbindung des Baukörpers in das Landschaftsbild. Zur nachhaltigen Sicherung sowohl der Gehölze entlang der südlichen als auch des zu entwickelnden Knicks entlang der nord- bzw. nordwestlichen Grundstücksgrenze trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Für Wallhecken (Knick) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Die festgesetzten Knicks sind im 8- bis 12-jährigen Turnus fachgerecht auf den Stock zu setzen (vgl. § 2 Nummer 9). Unter Erhaltung der Überhälter ist die Strauchschicht zur Regeneration im 8- bis 12-jährigen Turnus fachgerecht zu knicken, d.h. zurückzuschneiden.

5.4 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet auf der Stellplatzanlage und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach den Prinzipien der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung im unmittelbaren Einzugsgebiet bewirtschaftet werden. Es soll im südwestlichen und nördlichen Bereich des Sondergebiets zwei neu anzulegenden Rückhaltebecken zugeleitet werden. Die für das Becken vorgesehene Fläche wird im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt.

In den Rückhaltebecken soll das Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben werden. Als Vorflut dient die Wandse im Stellmoorer Tunnel-

tal, der das Regenwasser des Plangebiets über einen entlang der Straße Höltigbaum verlaufenden Graben zugeleitet wird.

Die Herstellung eines offenen Oberflächenentwässerungssystems führt zu einer Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt. Das im offenen System zurückgehaltene bzw. abgeführte Niederschlagswasser kommt zum Teil zur Verdunstung und trägt so im Landschaftsraum im Zusammenspiel mit der Vegetation zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Zudem stellt das Wasserbecken eine Belebung der Freiraumgestaltung und Integration des Vorhabens in das Landschaftsbild dar. Der bereits im Plangebiet vorhandene Graben soll entsiegelt werden. Zur Stützung der genannten Zielsetzungen trifft der Bebauungsplan ergänzend folgende Festsetzung: "Anlagen für die offene Oberflächenentwässerung sind naturnah mit abgeflachten Uferböschungen anzulegen und mit Ufervegetation zu bepflanzen, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen" (vgl. § 2 Nummer 11).

5.5 Straßenverkehrsfläche

Sowohl die Straße Höltigbaum als auch die Straße Eichberg, die das Hotel unmittelbar erschließt, sind für die Erschließung des Hotels ausreichend leistungsfähig. Die Straße Eichberg soll innerhalb des bestehenden Straßenflurstücks entlang der Grundstücksgrenze zum Sondergebiet über eine Distanz von etwa 150 m einen begleitenden Fußweg erhalten.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz wird zukünftig in den Vorfahrtsbereich des Hotels integriert. Dieser Bereich des Straßenflurstücks wird daher dem Baugebiet zugeschlagen und folglich als Sondergebiet ausgewiesen. Die im Bestand vorhandenen fünf öffentlichen Parkplätze im südwestlichen Bereich des Plangebiets sollen ersetzt werden, um Erholungssuchenden auch weiterhin entsprechende Parkmöglichkeiten zu bieten. Sie sollen zukünftig westlich der Abzweigung von der Straße Eichberg errichtet werden. Um die entsprechenden Flächen planungsrechtlich zu sichern und die Neuanlagen der öffentlichen Parkplätze zu ermöglichen, wird im Bereich der geplanten Parkmöglichkeiten die Straße Eichberg um etwa 1,5 m verbreitert.

Die alte Straße Eichberg (Flurstück 2167) ist - außer bei Einsätzen von Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen - für die Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich. Sie soll auch in Zukunft als landwirtschaftlicher Weg dienen und muss daher nicht in das Plangebiet aufgenommen werden.

5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu einer stark befahrenen Hauptstraße ist das Projektgebiet einer erheblichen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Die durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehrsstärke auf der Straße Höltigbaum ist im Jahr 2001 mit 24.000 Kfz ermittelt worden. Die daraus resultierende Lärmbelastung ist gutachterlich abgeschätzt worden. An der zukünftigen Westfassade des Erweiterungsbaus wurde ein Lärmpegel von etwa 60 dB(A) tags und etwa 52 dB(A) nachts ermittelt. Somit kann sowohl tags als auch nachts der zur Orientierung herangezogene Immissionsgrenzwert der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Aufgrund vorgesehener Ausbaumaßnahmen des so genannten Ring 3, dessen Bestandteil die Straße Höltigbaum ist, kann in Zukunft mit einer Zunahme des Straßenverkehrs gerechnet werden. Zu einer Verdoppelung des Verkehrs wird es jedoch aller Voraussicht nach nicht kommen, so dass die Steigerung der Lärmbelastung unter 3 dB(A), vermutlich bei etwa 2 dB(A) liegen wird. Folglich werden auch zukünftig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Besondere Anforderungen an die Schalldämmung ergeben sich bei Berücksichtigung der Straßenverkehrsgläusche folglich nicht, zumal heute übliche Fensterkonstruktionen aufgrund anderer Vorschriften (Wärmeschutz) bereits ein Schalldämmmaß von 30 bis 35 dB(A) aufweisen, so dass für die Innenraumbereiche die nach DIN 4109 für das Plangebiet erforderlichen Anforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfüllt werden.

Im Lärmgutachten wurde bereits im Vorfeld des konkurrierenden Gutachterverfahrens (vgl. Ziffern 2 und 3.3) vorsorglich auch der durch das Hotel zu erwartende anlagenbezogene Verkehr ermittelt, um die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens vor dem Hintergrund der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu überprüfen. Die Ergebnisse zeigen, dass prinzipiell innerhalb des Tag- und Nachtzeitraums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber der benachbarten Wohnnutzung eingehalten werden können.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Eingriffsbeschreibung, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, weil durch sie bislang baulich nicht genutzte Bereiche bebaut bzw. versiegelt und der Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild belastet werden.

Durch die neuen Gebäude werden etwa 960 m² derzeit unbefestigte Fläche überbaut, etwa 360 m² derzeit überbaute Fläche werden jedoch gleichzeitig entsiegelt. Die Anlage einer Tiefgarage führt zur Unterbauung von rund 700 m² versiegelter Fläche. Auf den Tiefgaragenflächen, die nicht durch das Hotelgebäude überbaut werden, werden versiegelte Terrassenflächen angelegt. Der Anteil der versiegelten Verkehrs-, Wege- und Terrassenflächen wird durch die geplanten Maßnahmen um etwa 700 m² (auf 3.993 m²) noch einmal deutlich erhöht. In diesem Zusammenhang ist auch mit großflächigen Aufschüttungen auf diesen Flächen zu rechnen.

Mit dem Bauvorhaben sind außerdem folgende Maßnahmen verbunden:

- Der vorhandene Knick wird an zwei Stellen durchbrochen.
- Die Ziergehölze und Gehölzgruppen werden ebenso wie der Fichtenaufwuchs beseitigt.
- Es müssen 21 Bäume gefällt werden, von denen 17 durch die Baumschutzverordnung geschützt sind.
- Der befestigte Grabenabschnitt wird beseitigt und der verbleibende Graben wird von Befestigungen befreit.

- Die Erdanschüttung im Bereich des Knicks wird beseitigt und der verbleibende Knick wird bepflanzt.
- Zur Regenrückhaltung soll jeweils im südwestlichen und nördlichen Grundstücksbereich eine Teichanlage angelegt werden.

6.1.1 Boden

Innerhalb des Bebauungsplangebiets werden etwa 700 m² Boden zusätzlich durch Bau- und Erschließungsflächen versiegelt bzw. überbaut. Der Boden verliert in diesen Bereichen durch Auffüllung, Abgrabung oder Austausch seine Funktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Aufgrund der vergleichsweise geringfügigen zusätzlichen Versiegelung und der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als nicht erheblich zu bewerten.

Zur Minderung des Eingriffs wird im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot für Bäume und Gehölzgruppen und damit der Erhalt des dort gewachsenen Bodens festgesetzt.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan oder im Durchführungsvertrag folgende Kompensationsmaßnahmen gesichert:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion im Bereich der befestigten Entwässerungsgräben durch Entsiegelung (vgl. § 2 Nummer 10),
- langfristige Förderung der natürlichen Bodenentwicklung durch die Beseitigung der Monokultur nicht standortgerechter Arten (Fichten) [Durchführungsvertrag],
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen und artenreichen Gehölzbeständen (vgl. § 2 Nummer 6),
- langfristige Förderung der natürlichen Bodenentwicklung durch die Beseitigung der Aufschüttungen (Durchführungsvertrag).

6.1.2 Wasser

Der wachsende Anteil versiegelter Flächen im Gebiet verhindert die flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das Regenwasser wird in Gräben und dann in den Vorfluter geleitet. In Anbetracht der genannten Minderungsmaßnahmen wird der Eingriff in den Wasserhaushalt als nicht erheblich eingeschätzt.

Für die Oberflächengewässer ergeben sich keine negativen Veränderungen. Der zu beseitigende Grabenabschnitt ist zurzeit vollständig befestigt, nur temporär wasserführend und bildet lediglich den Anfangsabschnitt eines Grabensystems, das somit durch den Verlust nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Gebiet des Bebauungsplans und darüber hinaus herrschen empfindliche Grund- und Stauwasserverhältnisse mit zum Teil sehr geringen Flurabständen. Dieser Wasserhaushalt darf durch die Bebauung nicht erheblich verändert werden, da von ihm die Versorgung der schützenswerten Vegetation, vor allem der alten Bäume in den vorhandenen Knicks, abhängt. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung: Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser füh-

ren, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwasserstandes einschließlich des Stauwassers durch bauliche und technische Maßnahmen.

Darüber hinaus sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Anlage von zwei Rückhaltebecken (Durchführungsvertrag),
- Beseitigung der Befestigung des Entwässerungsgrabens (vgl. § 2 Nummer 10).

6.1.3 Klima / Immissionen

Im Bereich der künftigen Bau- und Verkehrsflächen wird es zu einer Verringerung der Verdunstungsrate kommen. Die bisherige klimatische Ausgleichsfunktion der Vegetationsflächen geht durch Umwandlung in bebaute und versiegelte Flächen verloren, da aufgrund höherer Wärmespeicherung eine größere Rückstrahlung erfolgt. Die Folge sind kleinklimatische Erwärmungen und ein verminderter Luftaustausch mit der Umgebung. Bei dem auf die Fläche bezogenen geringfügigen Eingriff ist kleinklimatisch und im großklimatischen Betrachtungszusammenhang allerdings von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Zur Minderung des Eingriffs beim Schutzgut Klima ist im Bebauungsplan die Anlage einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5). Darüber hinaus sollen Rückhaltebecken für die Oberflächenentwässerung (Durchführungsvertrag) angelegt und die Befestigung des Entwässerungsgrabens entfernt werden (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Lärmbelastung durch den Hotelbetrieb wurde in einem separaten Gutachten abgeschätzt. Bezüglich der bestehenden Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets können die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Naturschutzgebiete durch Lärmbelastung ist nicht zu erwarten.

Bezüglich der Schadstoff- und Staubimmissionen ist von dem geplanten Bauvorhaben keine erhebliche Auswirkung zu erwarten, da mit keiner erheblichen Verkehrsbelastung gerechnet werden muss. Durch den Gastronomiebetrieb (Küche) sind ebenfalls keine Schadstoff- und Staubimmissionen zu erwarten, allenfalls ist mit einer Geruchbelästigung zu rechnen.

Es sind keine Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs notwendig.

6.1.4 Arten- und Biotopschutz

Durch die künftigen Bau- und Verkehrsflächen wird der vorhandene Knick an zwei Stellen durchbrochen, es gehen größere Strauchbestände und 21 Bäume verloren. Ein Abschnitt des befestigten Grabensystems wird außerdem beseitigt.

Aufgrund der bestehenden Beeinträchtigung des betroffenen Knicks und der geringen ökologischen Wertigkeit der Strauchbestände ist der Eingriff als nicht erheb-

lich zu bewerten. Der Verlust der Bäume ist allerdings ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der langfristig wirkt.

Eine Beeinträchtigung vor allem für Fledermäuse stellt die Zunahme an künstlichen Lichtquellen, besonders durch die Beleuchtung der Stellplatzanlagen, dar. Hierdurch werden vermehrt Insekten angelockt und damit ein scheinbares Nahrungsüberangebot produziert, was letztlich zu einer Beeinträchtigung der Nahrungsgrundlage der Fledermäuse führt.

Zur Minderung des Eingriffs auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen, Untersagung von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Gehölze (vgl. § 2 Nummer 8),
- Anlage von offenen Vegetationsflächen von mindestens 12 m² bei zu pflanzenden Bäumen (vgl. § 2 Nummer 8),
- Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (vgl. § 2 Nummern 6 und 7),
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummer 5).
- Zur Minderung der Lockwirkung für Insekten sollen für die Außenleuchten ausschließlich Natrium-Niederdrucklampen bzw. Natrium-Hochdrucklampen mit geringem UV-Anteil verwendet werden (Durchführungsvertrag).

Darüber hinaus sollen folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Entfernung der Befestigung des Entwässerungsgrabens (vgl. § 2 Nummer 10),
- Extensivierung der Gartenbereiche, Entfernung der standortfremden Ziergehölze (Durchführungsvertrag),
- Beseitigung der Monokultur mit nicht standortgerechten Arten (Fichten) (Durchführungsvertrag).

6.1.5 Landschaftsbild

Mit der Realisierung der Baumaßnahme erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes, die aber nicht als erheblich eingestuft wird. Die neue Bebauung wird aufgrund ihrer Gestaltung und geringeren Massivität eine höhere Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild erzielen. Nachteile durch die Einsehbarkeit an der Ostseite des Plangebiets werden durch Baumanpflanzungen kompensiert.

Zur Minderung des Eingriffs auf das Schutzgut Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen,
- Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern bei Anpflanzungen (vgl. § 2 Nummer 8),
- Beseitigung der Fichtenmonokultur (Durchführungsvertrag),
- Beseitigung von standortfremden, nicht heimischen Ziergehölzen (Durchführungsvertrag),
- Beseitigung der Befestigung des Entwässerungsgrabens (vgl. § 2 Nummer 10).

Zusätzlich sollen folgende Kompensationsmaßnahmen erfolgen:

- Anlage einer extensiven Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummer 5),
- Aufwertung der vorhandenen Knickstruktur durch Strauchpflanzungen (vgl. § 2 Nummern 7 und 9),
- Entfernung der Aufschüttung im Bereich des vorhandenen Knicks (Durchführungsvertrag),
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Ostgrenze des Plangebiets (vgl. § 2 Nummer 6).

6.2 Zusammenfassende Bewertung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels. Mögliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereichs zu mindern.

Mit den für die Naturhaushaltsfaktoren und das Landschaftsbild im Bebauungsplan oder Durchführungsvertrag geregelten Minderungsmaßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur Eingriffsminderung geleistet. Der darüber hinausgehende Eingriff kann durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Realisierung des Vorhabens wird auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen. Danach wird der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung durchzuführen.

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um

- den Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und
- den Bebauungsplan Rahlstedt 39 vom 19. Mai 1976 (HmbGVBl. S. 134).

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), verbindlich festgesetzt.

Da ein Teilbereich der Straße Eichberg zukünftig als Sondergebiet ausgewiesen wird, ist für die entsprechenden Straßenverkehrsflächen ein Entwidmungsverfahren gemäß § 7 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974

(HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 29. Juni 2005 (HmbGVBl. S. 256, 262), erforderlich.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 12.134 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 1.435 m², davon neu etwa 28 m² benötigt.

9.2 Kostenangaben

Durch den Bebauungsplan entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.