

Eigentum der Plankammer

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

Archiv

Nr. 24472

Begründung

zum Bebauungsplan Schnelsen 38

Vom 18.10.2004

<u>Inhalt</u>		<u>Seite</u>
1.	<u>Grundlagen und Verfahrensablauf</u>	S.3
2.	<u>Anlaß der Planung</u>	S.3
3.	<u>Planerische Rahmenbedingungen</u>	S.3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	S.3
3.1.1	Flächennutzungsplan	S.3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm	S.4
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	S.4
3.1.3.1	Bestehendes Planungsrecht	S.4
3.1.3.2	Bahnanlage	S.5
3.1.3.3	Bauschutzbereich	S.5
3.1.3.4	Geplantes Wasserschutzgebiet	S.5
3.1.3.5	Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen	S.6
3.1.3.6	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	S.6
3.2	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	S.6
3.2.1	Stadtteilentwicklungsplanung	S.6
3.2.2	Gutachten	S.7
3.2.3	Angaben zum Bestand	S.7
3.2.3.1	Bauliche und sonstige Nutzung	S.7
3.2.3.2	Naturhaushalt	S.8
4.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	S.10
4.1	Westlich der AKN-Trasse	S.11
4.1.1	Reines Wohngebiet	S.11
4.1.2	Allgemeines Wohngebiet	S.14
4.2	Östlich der AKN-Trasse	S.16
4.2.1	Reines Wohngebiet	S.16
4.2.2	Allgemeines Wohngebiet	S.17
4.2.3	Mischgebiet	S.17
4.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	S.19
4.4	Flächen für Gemeinbedarf	S.19
4.5	Gestalterische Anforderungen	S.20
4.6	Straßenverkehrsflächen und Gehrechte	S.20
4.7	Bahnanlage	S.21
4.8	Lärmschutz	S.22
4.9	Fachinformationssystem Boden	S.23
4.10	Grünflächen	S.26
4.10.1	Öffentliche Grünflächen	S.26
4.10.2	Private Grünflächen	S.26
4.11	Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet	S.26
4.12	Baumschutz /Begrünungsmaßnahmen	S.27

4.13	Oberflächenentwässerung und Brauchwassernutzung	S.29
4.14	Schutz des Bodens und des Wassers	S.30
4.15	Bauschutzbereich	S.31
4.16	Geplantes Wasserschutzgebiet	S.31
5.	<u>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</u>	S.31
5.1.	Boden	S.32
5.2.	Wasser	S.32
5.3.	Klima/ Luft	S.33
5.4.	Arten und Biotopschutz	S.33
5.5.	Landschaftsbild	S.33
5.6.	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	S.33
6.	<u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	S.34
7.	<u>Aufhebung bestehender Pläne</u>	S.34
8.	<u>Flächen- und Kostenangaben</u>	S.34
8.1	Flächen	S.34
8.2	Kosten	S.34

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Schnelsen 38

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 6/98 vom 15. Dezember 1998 (Amtl. Anz. S. 3450) eingeleitet. Eine Verkleinerung des Plangebiets erfolgte durch eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 14. Oktober 2002 (Amtl. Anz. S. 4481).

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 31. März 1999 und 7. Oktober 2002 (Amtl. Anz. 1999 S. 1004, 2002 S. 4482) stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan Schnelsen 38 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Dichtemodell und dem Leitziel der inneren Entwicklung entsprechende städtebauliche Entwicklung im unmittelbaren Einzugsbereich der geplanten Schnellbahnhaltestelle „Julius Leber Schule“ geschaffen werden. Vorhandene Wohnbauflächen und Arbeitsstättennutzungen sollen gesichert und durch die Ausweisung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten ergänzt und erweitert werden.

Darüber hinaus soll durch die Ausweisung von neuen öffentlichen Wegen eine ausreichende fußläufige Verbindung zum Schnellbahnhof sichergestellt 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) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar.

Die Trasse der Eisenbahn-Aktiengesellschaft Altona / Kaltenkirchen / Neumünster (AKN) ist als Schnellbahn- und Fernbahntrasse dargestellt. Die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße 4) hervorgehoben.

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) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Ausgenommen hiervon ist der Bereich südlich der Halstenbeker Straße zwischen AKN-Trasse und Holsteiner Chaussee - hier ist das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt.

Die Holsteiner Chaussee ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“, überlagert mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ für die angrenzenden Bereiche dargestellt.

Die Trasse der AKN ist ohne Darstellung eines Haltepunktes als „oberirdische Gleisanlage“ gekennzeichnet.

Entlang der Bahntrasse ist die milieuübergreifende Funktion „grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb eines nachrichtlich übernommenen „geplanten Wasserschutzgebietes“.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt südlich der Halstenbeker Straße - zwischen AKN-Trasse und Holsteiner Chaussee - den Biotopentwicklungsraum „Städtisch geprägte Bereiche, teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), für die übrigen Bereiche den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung und dörfliche Lebensräume“ (11a) dar.

Die Trasse der AKN ist als Fläche für Verkehrsanlagen, Gleisanlage (14 d) dargestellt, die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße (14 e) gekennzeichnet.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

Westlich der AKN-Trasse:

Der Bebauungsplan Schnelsen 9 / Eidelstedt 49 vom 5. März 1971 (HmbGVBl. S. 44), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494) weist für den Bereich der Julius Leber Schule Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule aus.

Südlich der Halstenbeker Straße ist reines Wohngebiet in zwingend eingeschossiger, offener Bauweise bzw. reines und allgemeines Wohngebiet in zwingend zweigeschossiger, geschlossener Bauweise ausgewiesen. Am Brummerskamp ist - bis auf das Flurstück 6237 -, reines Wohngebiet in zwingend eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Das Flurstück 6237 ist als reines Wohngebiet in zwingend zweigeschossiger, geschlossener Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,5 ausgewiesen.

Die Trasse der AKN (Flurstück 2057) ist als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Westlich der Trasse sind Grundstücksteile unterschiedlicher Tiefe als vorgesehene Bahnanlagen unverbindlich vorgemerkt. Die Kreuzungsbereiche AKN/ Eidelstedter Brook, bzw. AKN / Halstenbeker Straße sind als höhengleiche Kreuzung nachrichtlich übernommen.

Der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist nördlich der Halstenbeker Straße für den Plangeltungsbereich Kleinsiedlungsgebiet in eingeschossiger, offener Bauweise (S 1 0) aus. Parallel zur Trasse der AKN (west-

lich des Flurstücks 5032) ist ein 20 Meter breiter Streifen als Verkehrsfläche (Aussengebiet) ausgewiesen.

Östlich der AKN-Trasse:

Der Bebauungsplan Schnelsen 17 vom 13. Oktober 1964 (HmbGVBl. S. 226) weist am Brummerredder und am Eidelstedter Brook reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise aus. An der Holsteiner Chaussee ist im südlichen Planbereich zweigeschossiges, reines Wohngebiet ausgewiesen. Nördlich angrenzend ist für die Flurstücke 2025, 2027 und 2028 Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschößflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Das Flurstück 2057 (Trasse der AKN) ist als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

Der Bebauungsplan Schnelsen 66 vom 17. März 1981 (HmbGVBl. S. 51) setzt für den Bereich südlich der Halstenbeker Straße und am Eckbereich Halstenbeker Straße / Holsteiner Chaussee reines Wohngebiet, dem Bestand entsprechend in zwei- bis viergeschossiger, geschlossener Bauweise (GRZ 0,4, GFZ 0,6) fest. Beidseitig der Kehre am Brummerredder ist anschließend an die Ausweisung im Bebauungsplan Schnelsen 17 eingeschossiges, reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Nördlich angrenzend ist bestandsgemäß beidseitig der Erschließungstichstraße Halstenbeker Straße reines Wohngebiet, Reihenhäuser, zwei Geschosse festgesetzt. An der Holsteiner Chaussee ist - anknüpfend an die Ausweisung im Bebauungsplan Schnelsen 17 - zweigeschossiges Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 ausgewiesen.

Die Trasse der AKN (Flurstück 2057) ist, nachrichtlich übernommen, als oberirdische Bahnanlage dargestellt. Östlich der Trasse sind Grundstücksteile unterschiedlicher Tiefe als vorgesehene Bahnanlagen unverbindlich vorgemerkt. Der Kreuzungsbereich AKN/ Halstenbeker Straße ist als höhengleiche Kreuzung Straße - Bahnanlage festgesetzt.

3.1.3.2 Bahnanlage

Durch den Planbereich führt in Nord-Südrichtung die zur Zeit eingleisig ausgebaute Trasse der AKN. Der Bereich zwischen Halstenbeker Straße und Brummerskamp/ Eidelstedter Brook befindet sich im Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens zum zweigleisigen Ausbau der AKN - Strecke A1 in Eidelstedt. Der Planfeststellungsbeschuß erfolgte am 21.4.1999 (Amtl. Anz. S. 1441). Die Ausbauarbeiten sind zwischenzeitlich begonnen worden.

3.1.3.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

3.1.3.4 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant.

3.1.3.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen

Im B-Plangebiet befinden sich 6 Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten geführt werden.

- Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 5842-027/00
- Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6044-008/00
- Ehemaliger Tankstellenstandort 6042-114/00
- Ehemaliger Tankstellenstandort 6044-120/00
- Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6044-007/00
- Altlastverdachtsfläche 5844-029/00

Die im Plangebiet erforderlichen Bodenuntersuchungen wurden durchgeführt (siehe Ziffer 4.9).

3.1.3.6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Stadtteilentwicklungsplanung

Westlich der AKN-Trasse:

Im Entwurf des Programmplans Schnelsen Süd (Stand Februar 80 / Fortschreibungen bis April 1985) sind die Grundstücke der Julius-Leber-Schule als „Gemeinbedarf, Schule“ dargestellt.

Auf dem Flurstück 6237 ist „Gemeinbedarf, Kindertagesheim / Kindergarten“ geplant (vorhanden ist Wohnen).

Die Trasse der AKN ist als „Verkehrsanlage“, die Halstenbeker Straße mit Brückensymbol als Überführung gekennzeichnet.

Die Grundstücke westlich und südlich der Schule sind als „Reines Wohngebiet“, GFZ 0,25, nördlich der Schule als „Reines Wohngebiet“, GFZ 0,4 dargestellt.

Nördlich der Halstenbeker Straße ist „Reines Wohnen“, GFZ 0,25 geplant.

Als Fußwegeverbindung sind gekennzeichnet: Hogenfelder Straße und Wogenmannsburg.

Östlich der AKN-Trasse:

Bis zur Kehre am Brummerredder ist „Reines Wohnen“ mit GFZ 0,2, an der Holsteiner Chaussee „Allgemeines Wohngebiet“, bzw. „Gewerbe für Nahversorgung“, GFZ 1,0, dargestellt. Südlich der Halstenbeker Straße und im Eckbereich zur Holsteiner Chaussee ist „Reines Wohnen“ mit einer GFZ von 0,6 geplant.

Als Fußwegeverbindung sind gekennzeichnet: Eidelstedter Brook und Brummerskamp in Ost- Westrichtung.

Im programmplanerischen Nutzungskonzept BAB-Dreieck Hamburg Nordwest (Stand Oktober 1992) sind den Plangeltungsbereich betreffend folgende Abweichungen vom Programmplan Schnelsen Süd:

Westlich und südlich der Julius-Leber-Schule GFZ 0,3 (statt 0,25),

nördlich der Halstenbeker Straße GFZ 0,3 (statt 0,25),

östlich der AKN-Trasse GFZ 0,3 (statt 0,2).

Die Ausweisung des WA-Gebietes an der Holsteiner Chaussee ist um das Flurstück 2033 vergrößert.

In der Fassung des Programmplans von 1995 wird von einer höheren Dichte ausgegangen, und zwar von einer GFZ von 0,6 östlich der AKN-Trasse und 0,4 westlich der AKN-Trasse.

3.2.2 Gutachten

Für die Bewertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie die Ermittlung des Ausgleichsfordernisses im Plangebiet wurde 2001 eine landschaftsplanerische Untersuchung durchgeführt.

Im Juli 2000 wurde durch das Umwelt- / Gesundheitsamt des Bezirksamtes Eimsbüttel eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Im September 2000 wurde im Auftrag des Amtes für Wasserwirtschaft / Behörde für Bau und Verkehr zur Beurteilung der Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt.

1994 wurde im Auftrag des Bezirksamtes Eimsbüttel / Stadtplanungsabteilung eine Rahmenplanung zur Großsiedlung „Spanische Furt“ (Gutachtenbereich zwischen Heidlohstraße, Autobahn A7, Depenbrook und Holsteiner Chaussee) erarbeitet. Hierin sind auch den Plangeltungsbereich betreffende Vorschläge entwickelt worden, insbesondere der Vorschlag einer Ost / West- gerichteten Wegeachse zum geplanten neuen AKN-Bahnhof.

3.2.3 Angaben zum Bestand

3.2.3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Westlich der AKN-Trasse:

Auf dem Flurstück 4047 befindet sich die Julius-Leber-Gesamtschule. Klassen- trakte, Aula, Verwaltung und Turnhalle sind in zwei- bis dreigeschossigen z.T. typisierten Gebäuden untergebracht. Die Haupteinschließung erfolgt von Norden über eine Stichstraße südlich der Halstenbeker Straße, eine zweite Zuwegung ist nördlich des Brummerskamp Ost- Westrichtung vorhanden. Parallel zur AKN-Trasse befinden sich Stellplätze, die von Norden über die Haupteinschließung zu erreichen sind.

Die Bebauung am Brummerskamp ist – bis auf das Flurstück 6237 - geprägt durch eingeschossige, meist giebelständige Wohnhäuser in offener Bauweise. Die Flurstücke 2980 bis einschließlich 3003 sowie 3059 bis 3060 am Brummerskamp sind im Besitz eines privaten Eigentümers. Diese Flurstücke sind im Erbbaurecht bis zum Jahr 2047 vergeben.

Auf dem Flurstück 6237 befinden sich vier zweigeschossige Wohnhäuser des Albertinen-Diakoniewerkes.

Südlich der Halstenbeker Straße und westlich der Erschließungsstichstraße zur Schule, sind – bis auf das Flurstück 3755 - eingeschossige Häuser mit Wohn- sowie einer gewerblicher Nutzung vorhanden. Auf dem Flurstück 3755 befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude. Östlich der Kehre ist die Wohnbebauung zweigeschossig. Auf den Flurstücken 3865 bis 3874 und 7396 befinden sich Reihenhäuser. Auf dem Flurstück 6341 ist ein Heizöl- und Kohlenhandel vorhanden.

Nördlich der Halstenbeker Straße ist die Bebauung durch eingeschossige, meist giebelständige Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise mit tiefen Grundstücken und einer geringen baulichen Dichte geprägt, einzelne rückwärtige Gebäude sind vorhanden. Am Kreuzungsbereich AKN/ Halstenbeker Straße (Flurstück 4447) befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung im Ober- und gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß.

An der Hogenfelder Straße 23 befindet sich auf dem Flurstück 1897 eine Pflegeschule des Albertinen Diakoniewerkes.

Östlich der AKN-Trasse:

Am Eidelstedter Brook und bis zur Kehre des Brummerredders, ist der Bestand durch eingeschossige, meist giebelständige Wohnhäuser in offener Bauweise geprägt.

An der Holsteiner Chaussee besteht eine heterogene Baustruktur. In ein- und zweigeschossigen Gebäuden befinden sich in offener Bauweise neben Wohnhäusern gewerbliche Nutzungen wie KFZ-Handel (Flurstücke 3187, 2028, 2029, 7259), Maschinenbau (Flurstück 3186), Sanitärtechnik, Zahnarzt und Büro (Flurstück 2025), sowie Gastronomie (Flurstück 2027).

Im Eckbereich Holsteiner Chaussee / Halstenbeker Straße (Flurstück 5634) und westlich der Stichstraße Halstenbeker Straße bis zur Trasse der AKN (Flurstück 7760), befindet sich eine drei- und viergeschossige Wohnanlage mit insgesamt 174 Wohneinheiten und einer eingeschossigen Heizzentrale.

Westlich und östlich der Kehre der Stichstraße Halstenbeker Straße befinden sich insgesamt vier zweigeschossige Reihenhausezeilen.

Vorhandene Leitungen außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen:

An der Holsteiner Chaussee befindet sich auf dem Flurstück 2024 die Netzstation Nr. 393 der Hamburgischen Elektrizitätswerke.

An der Ecke Hogenfelder Straße / Hogenfelder Stieg, (Flurstück 1897), befindet sich die Netzstation Nr. 4272 der Hamburgischen Elektrizitätswerke.

Der Fortbestand der Netzstationen und der zu den Netzstationen führenden Kabeltrassen muß gesichert bleiben.

3.2.3.2 Naturhaushalt

Flora und Fauna

Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor:

Gehölzanzpflanzungen / Einzelbäume

Hausgarten

Gartenbrachen

Straßenbegleitender Graben (temporär wasserführend).

Im Plangebiet ist zahlreicher geschützter und erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Es handelt sich überwiegend um Bäume der Arten: Stiel-Eiche, Bu-

che, Roß-Kastanie, Robinie und Ahorn. Dieser Baumbestand trägt neben zahlreichen Gehölzen bzw. Gehölzgruppen zu einer landschaftsbild- und ortsbildprägenden Durchgrünung des Plangebietes bei. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche nördlich der Halstenbeker Straße sind zum Teil mit dichtem Gehölzbewuchs aus Nadelbäumen, Obstbäumen, Ziersträuchern und vereinzeltem Baumbestand, bewachsen. Mit Stammdurchmessern von bis zu 0,9 m ist insbesondere auf dem Flurstück 4447 ein Bestand erhaltenswerter Buchen (Rotbuchen) vorhanden.

Auf dem Gelände der Julius-Leber-Schule sind zum Großteil dichte Gehölzsäume in den Randbereichen ausgeprägt. Westlich der Stellplatzanlage befindet sich eine bemerkenswerte Eichenreihe, vermutlich Relikte eines ehemaligen Knicks. Einzelexemplare erreichen Stammdurchmesser von bis zu 1,20 m. Für Vögel der Gruppen Busch- und Heckenbrüter sind in den teilweise dichten Gehölzbeständen geeignete Brutbedingungen gegeben.

Boden

Das Gelände weist eine relativ ebene, schwach nach Süden zum Brookgraben ausgerichtete Topografie auf. Das Geländeniveau bewegt sich zwischen 16,5 m und 18 m ü NN.

Im Plangebiet wurden noch keine systematischen Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Zusammenhang mit durchgeführten Atlastenuntersuchungen wurden im Bereich Hogenfelder Stieg / Wogenmannsburg in vier Bohrsondierungen unter Mittel- bis Feinsanden anstehende Geschiebelehme in 2,1 – 4,5 m unter Geländeoberkante erbohrt. Grund- oder Stauwasser konnte in den Bohrungen nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Vorplanung für das nördlich der Halstenbeker Straße auf dem Flurstück 4447 geplante Bauvorhaben wurde im Jahr 2001 eine Baugrundbewertung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass ein unregelmäßiger Baugrundaufbau mit sehr unterschiedlichen Durchlässigkeiten vorliegt. Die Dicke der versickerungsfähigen Sandschichten ist durch eingelagerte bindige Schichten begrenzt. In den Schichtenverzeichnissen wurden Wasserstände zwischen 1,10 m und 3,30 m unter Gelände ausgewiesen.

Die natürlichen Bodenfunktionen wie Wasserspeicher, Regenwasserfilter, Evapotranspiration, Standort für Pflanzen- und Tiere, sind innerhalb des Plangebietes unterschiedlich stark gestört. In den gartenbezogenen Einfamilienhausgebieten nördlich der Halstenbeker Straße, östlich Brummerskamp und beidseitig Brummerredder sind anteilige Bodenversiegelungen über Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Wege mit durchschnittlich 10 - 20 % der Grundstücksfläche gering bemessen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen daher relativ gering. Im Geschoßwohnungsbau, im gewerblichen genutzten Bereich der Holsteiner Chaussee und auf dem Schulgelände liegt der Anteil versiegelter Flächen und damit der Grad der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen höher.

Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der als Vorflut dienende Brookgraben verläuft unmittelbar südlich des Plangebietes. Das Straßennetz ist durch abschnittsweise offene Gräben geprägt. In die Straßengräben des Hogenfelder Stiegs und der Hogenfelder Straße wird sowohl das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wie auch der anliegenden Grundstücke eingeleitet. Die Aufnahmekapazität der Gräben ist erschöpft.

Die Grundwasserneubildungsrate ist im Bereich der offenen Einfamilienhausgebiete aufgrund der überwiegend locker bebauten Strukturen nur unwesentlich eingeschränkt.

Kleinklima / Lufthygiene

Die vegetationsbestandenen Gartenflächen und der Baumbestand im Plangebiet unterstützen die Kaltluftproduktion und die Verbesserung der Lufthygiene. Das Kleinklima wird durch Verschattung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit und Staubfilterung insgesamt stabilisiert.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist insgesamt städtebaulich überformt und bietet unterschiedliche Bebauungen. Während östlich der Schnellbahntrasse verdichteter Geschosswohnungsbau, entlang der Holsteiner Chaussee sowohl gewerbliche wie Wohnnutzungen vorhanden sind und beidseitig Brummerredder Einfamilienhausstrukturen überwiegen, ist der Bereich westlich der AKN-Trasse mit Ausnahme des Schulgrundstücks der Julius-Leber-Schule durch offene, gartenbezogene Einfamilienhausstrukturen geprägt. Auf den rückwärtigen, gartengenutzten Grundstücksflächen nördlich Halstenbeker Straße haben sich zum Teil dichte Gehölzstrukturen herausgebildet. Einzelne Bäume in den Vorgärten prägen durch Alter und Größe auch das Straßenbild. Die Bahntrasse zwischen Halstenbeker Straße und Hogenfelder Straße wird von einem dichten Gehölzsaum eingefaßt.

4. Planinhalt und Abwägung

Allgemein:

Im Norden des Plangebiets erfolgt weitgehend eine bestandsorientierte, eingeschossige Wohngebietsausweisung, bei der vorhandene Ansätze rückwärtiger Bebauung fortgesetzt und gezielt entwickelt werden sollen.

Auf rückwärtigen, bisher unbebauten zusammenhängenden Grundstücksflächen des Hogenfelder Stiegs 21 bis 31 und der Halstenbeker Straße 28 soll die Voraussetzung für die Entwicklung eines eigenständigen Wohnquartiers mit zwei- bis dreigeschossigen Reihen- bzw. Stadthäusern geschaffen werden. Die gegenüber geltendem Planrecht höhere bauliche Ausnutzung entspricht dem Planziel der Inneren Entwicklung und schließt sich in der Höhenentwicklung städtebaulich verträglich an die Ausweisung der Halstenbeker Straße an. Nördlich und südlich der Halstenbeker Straße, am Brummerskamp sowie am Eidelstedter Brook und Brummerredder wird Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Im Unterschied zu bisher geltendem Planrecht (vorwiegend eingeschossige, teilweise zweigeschossige Ausweisung) und dem Bestand (vorwiegend eingeschossig, teilweise zweigeschossig) werden zwei Vollgeschosse zugelassen, um dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziel der Inneren Entwicklung und maßvollen Nachverdichtung an integrierten, infrastrukturell gut erschlossenen Gebieten zu entsprechen. Um die mit dieser Ausweisung verbundene Umstruktuirung vorsichtig und verträglich zu gestalten, sind zusätzliche Festsetzungen – insbesondere Begrenzung der Dachneigung- erfolgt, die auch bei zeitlich unterschiedlicher Inanspruchnahme neuen Baurechts eine städtebauliche Einfügung zum Altbestand gewährleisten sollen.

Vorhandener Geschosswohnungsbau östlich der AKN-Trasse und im Eckbereich Holsteiner Chaussee/ Halstenbeker Straße wird bestandsgemäß übernommen. An der Holsteiner Chaussee erfolgt insgesamt eine dreigeschossige, und damit - gegenüber geltendem Planrecht – eine in Teilbereichen höhere Ausweisung. Die dort bisher geltende Gewerbegebietsausweisung wird nach Abwägung der möglichen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnachbarschaft und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in eine Mischgebietsausweisung geändert.

Zielsetzung ist es, einerseits den Charakter der durchgrünten, gartenbezogenen Wohngebiete zu sichern und gleichzeitig bestehende Nachverdichtungspotentiale – unter Berücksichtigung der damit verbunden Konsequenzen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung – zu entwickeln.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt dem Stadtteil angemessen moderat und damit unter den möglichen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Im Einzelnen:

4.1 Westlich der AKN-Trasse

4.1.1 Reines Wohngebiet

Nördlich der Halstenbeker Straße:

An der Hogenfelder Straße, am Hogenfelder Stieg und an der Wogenmannsburg wird – bis auf das Flurstück 1897 – reines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf zwei beschränkt.

Gegenüber der bisherigen Ausweisung im Baustufenplan (S 1 o) wird die zulässige überbaubare Grundfläche erhöht, bleibt aber unter den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Mit diesen Ausweisungen werden vorhandener Baubestand berücksichtigt und auf geeigneten tieferen Grundstücken im Sinne des verfolgten Ziels der Inneren Entwicklung und maßvollen Nachverdichtung zusätzliche rückwärtige Bebauungen ermöglicht. Durch die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude, wird die vorhandene lockere, durchgrünte Gebiets- sowie die soziologische Struktur weiterhin erhalten bleiben. Es werden der Grundstücksgröße und dem Bestand entsprechend angemessen unterschiedliche Bautiefen festgesetzt, die durch ausreichende Abstände untereinander im Zusammenhang mit Festsetzungen zur Begrünung zusammenhängende grüne Innenbereiche sicherstellen.

Die Erschließung der rückwärtig ausgewiesenen Grundstücksteile soll über sog. Pfeifenstiele erfolgen. Dabei sind gemeinsame Grundstückszufahrten anzulegen (vgl. § 2 Abs. 9) und die Zufahrten gemeinsam mit den Vorderliegern zu nutzen, um den Anteil versiegelter Nebenflächen zu minimieren und zusätzliche Verrohrungen offener Straßengräben zu vermeiden.

Der Gebäudebestand des Flurstücks 1882 am Hogenfelder Stieg 21 wurde nicht berücksichtigt, da hier eine Neubebauung mit einem Doppelhaus beabsichtigt ist. Hierzu wurde ein positiver Vorbescheid im Zusammenhang mit den Planungen der rückwärtigen Bebauung im März 2002 erteilt.

Das Flurstück 1892 an der Hogenfelder Straße liegt nach bisherigem Planrecht innerhalb einer als Verkehrsfläche (Aussengebiet) im Baustufenplan Niendorf, Lokstedt, Schnelsen ausgewiesenen Fläche. Eine Wohngebietsausweisung wurde unter der Annahme einer Beurteilung nach § 34 und § 35 BauGB geprüft. Eine durchgeführte Untersuchung zum Lärm und zu den Auswirkungen der Erschütterung durch den Bahnverkehr (s. Ziffer 4.8) hatte zum Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse nach einem zweigleisigen Ausbau der AKN nicht sichergestellt werden können. Das Flurstück 1892 erhält insofern eine Ausweisung als private Grünfläche. Der Gebäudebestand an der Hogenfelder Straße 17a genießt Bestandsschutz, soweit er unwiderruflich genehmigt ist.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen des Hogenfelder Stiegs 21 bis 31 (Flurstücke 1877 bis 1882) wird reines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Nördlich der Halstenbeker Straße (Teilstücke der Flurstücke 4447 und 3143) wird reines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Dach und Staffelgeschosse sind oberhalb des dritten Vollgeschosses ausgeschlossen (vgl. § 2 Nr. 3).

Diese Ausweisung erfolgt auf der Grundlage einer grundstücksübergreifenden, gemeinsamen Antragsplanung für diesen Bereich und den südlichen Teil des Flurstücks 4447, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Ein Vorbescheidsantrag auf vorgezogene Vorweggenehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB für ca. 50 Wohneinheiten wurde im März 2002 nach Beteiligung der Nachbarn (Eigentümer und Mieter) und nach Zustimmung der politischen Gremien positiv beschieden. Auf der Grundlage dieses Vorbescheids wurden im Dezember 2002 sowie im Januar 2003 die Bauanträge genehmigt. Mit der Realisierung des Bauvorhabens wurde zwischenzeitlich begonnen.

Die gemeinsame Antragsplanung sieht den Bau von drei zweigeschossigen Reihenhauseinheiten mit 18 Wohneinheiten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen des Hogenfelder Stiegs vor. Diese Häuser erhalten ein ca. 38 Grad geneigtes Satteldach und stellen mit Dachform und gegliederten Baukörpern einen Übergang zur Bebauung des Hogenfelder Stiegs her. Parallel zur Trasse der AKN sind dreigeschossige Stadthäuser mit 17 Wohneinheiten geplant, die ein begrüntes Flachdach erhalten sollen. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 4447 ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ca. 15 Wohneinheiten geplant, das als Torhaus den Eingang in das neue Quartier markiert.

Die gemeinsame Erschließung soll über eine Privatstraße mit Kehrmöglichkeit an der Westgrenze des Flurstücks 4447 erfolgen, an der die privaten sowie die Besucherstellplätze angeordnet sind.

Die gegenüber geltendem Planrecht höhere bauliche Ausnutzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung in der Nähe von Schnellbahnhaltstellen Potentiale zur inneren Entwicklung der Stadt unter Bewahrung städtebaulicher Qualitäten zu nutzen und durch grundstücksübergreifende Konzeptionen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu betreiben.

In der Höhenentwicklung schließt sich das Quartier städtebaulich verträglich an die im Kreuzungsbereich zwei- bzw. dreigeschossigen vorhandenen Wohngebäude sowie die Ausweisungen nördlich der Halstenbeker Straße an. Zu den eingeschossigen Wohngebäuden des Hogenfelder Stiegs sind Gartenflächen freizuhalten, die einen räumlichen Übergang zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung sicherstellen und eine gewisse Eigenständigkeit des neuen Quartiers betonen. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen des Hogenfelder Stiegs ist eine Flächenausweisung erfolgt, um einen Spielraum zur Anordnung der Baukörper zu gewähren. Zum Flurstück 1883 hin wurde diese Flächenausweisung im Zuge des angesprochenen Vorbescheidsverfahrens nach § 33 Abs. 2

BauGB weiter eingegrenzt, um nachbarschaftliche Belange ausreichend zu berücksichtigen. In Verbindung mit der Festsetzung der offenen Bauweise und dem unter den Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegendem Maß der Nutzung ist eine Einfügung der Gebäude ausreichend sichergestellt. Für die dreigeschossige Bebauung parallel zur AKN erfolgt eine Baukörperausweisung in 15 m Tiefe in geschlossener Bauweise, um einerseits vorhandenen Baumbestand zu schützen und andererseits eine lärmabgewandte Seite gegenüber der AKN zu erreichen. Gleichzeitig wird ein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss auf den dreigeschossigen Gebäudeteilen ausgeschlossen, um innerhalb des Quartiers eine abgestimmte Höhenentwicklung zu erreichen.

Auf den nördlich der Halstenbeker Straße rückwärtig ausgewiesenen Bauflächen ist das von Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in geeigneten Einrichtungen eine Rückhaltung vorzunehmen. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in die vorhandenen offenen Straßengräben kann auf Grund zu geringer Aufnahmekapazitäten der Gräben sowie der Vorflut Brookgraben und der Regensielleitungen nicht erfolgen. Wegen der kleinräumig sehr unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten ist grundstücksbezogen durch Baugrunduntersuchungen und Gutachten nachzuweisen, mit welchen Maßnahmen eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt (s. hierzu Ziffer 4.13).

Südlich der Halstenbeker Straße:

Westlich des Kreuzungsbereichs AKN / Halstenbeker Straße wird auf den Flurstücken 3865 bis 3874 zweigeschossiges, reines Wohngebiet (Reihenhäuser) mit einer Grundfläche von 60 m² je Flurstück festgesetzt. Auf dem Flurstück 7396 wird zweigeschossiges, reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundfläche von 600 m² festgesetzt. Diese Ausweisungen erfolgen auf der Grundlage der realisierten Bebauung.

Östlich der Erschließungsstichstraße zum Schulgelände wird auf dem Flurstück 6340, ebenfalls bestandsgemäß, reines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen.

Am Brummerskamp / Nord-Südrichtung wird reines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Gegenüber bisherigem Planrecht wird im Sinne des Planziels der maßvollen Nachverdichtung ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen, um das Wohnraumangebot zu erhöhen.

Die Dachneigung in dem mit „A“ bezeichneten Wohngebiet wird über dem zweiten Vollgeschoss auf maximal 22 Grad begrenzt (vgl. § 2, Nr. 5), um stadträumlich maßvoll proportionierte Übergänge zum westlich angrenzenden eingeschossigen Nachbarquartier und zum vorhandenen Baubestand innerhalb der Straßenzeile sicherzustellen (s. hierzu Ziffer 4.5).

Auf den tieferen Flurstücken 2988 bis 2990 wird wie im bisherigen Planrecht eine Bautiefe von 25 m festgesetzt, um einen durch die Größe der Grundstücke gegebenen Spielraum zur Anordnung von Gebäuden zu gewähren. Auf den übrigen Grundstücken wird eine Bautiefe von 15 m im Ostteil der Flurstücke festgelegt, um die vorderen Grundstücksflächen als zusammenhängenden, grünen Gartenbereich zu sichern und gleichzeitig einen Abstand und Übergang zur eingeschossigen Bebauung der westlichen Straßenseite zu erhalten. Bestehende Gebäude außerhalb der festgelegten überbaubaren Fläche haben Bestandschutz.

Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Flurstücke 2983 und 2984 des Brummerskamp / Ost-Westrichtung wird eingeschossiges, reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Analog der an der Halstenbeker Straße auf den Flurstücken 2064, 2740 und 3180 auf der Grundlage einer Baugenehmigung von 1998 erfolgten Ausweisung wird hier bei annähernd gleichen Bedingungen eine gegenüber bisherigem Planrecht zusätzliche rückwärtige Bebauung zugelassen. Die festgesetzte Baukörpertiefe von 13 m sichert zusammenhängende Gartenfreiräume.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Nördlich der Halstenbeker Straße:

Das Flurstück 1897 im Eckbereich Hogenfelder Straße / Hogenfelder Stieg erhält zur Sicherung der zum Albertinen Krankenhaus gehörenden vorhandenen Schwesternpflegeschule eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird unter Einfügungsgesichtspunkten im Hinblick auf die umgebende Einfamilienhausbebauung bestandsgemäß mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Nördlich Halstenbeker Straße / östlich Wogenmannsburg wird zweigeschossiges, allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Auf dem südlichen Teilflurstück 4447 wird im Zusammenhang mit der gemeinsamen Planung für die rückwärtigen Teilbereiche der Grundstücke Hogenfelder Stieg 21 bis 31 sowie des nördlichen Teilflurstücks 4447 ein allgemeines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Mit der Ausweisung als allgemeine Wohngebiete sollen neben Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, ermöglicht werden. Diese sind auf den Flurstücken 4447 und 3143 in den Erdgeschossen vorhanden.

Gegenüber bisher geltendem Planrecht (S.I.o) wird die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Grundfläche im Sinne des Planziels der maßvollen Nachverdichtung erhöht. In ihrer Höhenentwicklung entspricht die zweigeschossige Ausweisung der südlich der Halstenbeker Straße vorhandenen Wohnbebauung und fügt sich so in die Umgebung ein. Für das Flurstück 4447 wird, um die Eingangssituation ins neue Quartier durch ein Torgebäude zu betonen, eine dreigeschossige Baukörperausweisung vorgenommen; gleichzeitig wird festgelegt, dass Dach- und Staffelgeschosse oberhalb des dritten Vollgeschosses unzulässig sind (vgl. § 2, Nr. 3), um eine abgestimmte Höhenentwicklung im Übergang zur westlich angrenzenden zweigeschossigen Ausweisung (mit erlaubtem Dachausbau) sicherzustellen.

Südlich der Halstenbeker Straße:

Südlich der Halstenbeker Straße/ Ecke Brummerskamp wird allgemeines Wohngebiet in straßenseitig zweigeschossiger, rückwärtig eingeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Gegenüber bisherigem Planrecht wird, dem Planziel der Inneren Entwicklung entsprechend, straßenseitig ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Die auf dem Flurstück 2064 realisierte rückwärtige Bebauung sowie die für die Flurstücke 2740 und 3180 in 1998 erteilten Genehmigungen für eine gegenüber altem Planrecht zu-

sätzliche rückwärtige Bebauung, werden durch eingeschossige Baukörperausweisungen in 12 m Tiefe im südlichen Grundstücksteil übernommen. In den nördlichen Grundstücksteilen dieser Flurstücke erfolgt eine Baukörperausweisung in 13 m Tiefe, um ausreichende Abstände zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung und ökologisch und räumlich wirksame grüne Innenbereiche sicherzustellen. Gleichzeitig soll durch das Festlegen der Stellung der Baukörper ein räumlichen Bezug zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung sowie zum Straßenraum hergestellt werden.

Die Dachneigung in dem mit „A“ bezeichneten Wohngebiet wird über dem zweiten Vollgeschoss auf maximal 22 Grad begrenzt (vgl. § 2, Nr. 5), um stadträumlich maßvoll proportionierte Übergänge sicherzustellen (siehe hierzu Ziffer 4.5).

Westlich der Erschließungsstichstraße zur Schule wird auf dem Flurstück 3755 allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die vorgenommene Baukörperausweisung berücksichtigt den vorhandenen Baubestand und ermöglicht eine den Straßenraum betonende Erweiterung. Vorhandene Stellplätze müssten hierzu unterirdisch ersetzt werden.

Die bisherige Ausweisung als reine Wohngebiete westlich der Stichstraße zur Julius Leber Schule wird in allgemeine Wohngebiete geändert, um neben Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zu ermöglichen. Diese sind im heutigen Baubestand an der Halstenbeker Straße verschiedentlich vorhanden.

Östlich der Erschließungsstichstraße zur Schule wird auf dem Flurstück 6341 allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem bisherigen Planrecht. Parallel zur Halstenbeker Straße und zur Erschließungsstichstraße wird eine Baukörperausweisung in 13 m Tiefe vorgenommen. Gegenüber bisherigem Planrecht, das eine Bebauung nur zur Halstenbeker Straße vorsah, wird im Sinne des Planziels eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit eingeräumt. Das Festlegen der Stellung des Baukörpers durch eine Baukörperausweisung erfolgt, um die Eingangssituation im Straßenraum zu betonen und gleichzeitig räumlich zusammenhängende Freiflächen des Grundstücks zu sichern.

Das östlich angrenzende Flurstück 7397 erhält eine Ausweisung als zweigeschossiges, allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Die bisherige Ausweisung einer geschlossenen Bauweise wird unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudes geändert, um erhaltenen Baubestand an der Westgrenze des Flurstücks zu sichern.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht bisherigem Planrecht.

Westlich der AKN-Trasse wird auf dem Flurstück 7598 allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die bisherige Ausweisung als reines, eingeschossiges Wohngebiet wird im Hinblick auf die unmittelbare Lage zur AKN-Trasse geändert, um auch unempfindlichere Nutzungen als Wohnen allgemein zuzulassen. Der Baubestand des Grundstücks wurde mit Beginn der Bauarbeiten zum zweigleisigen Ausbau der AKN abgebrochen. Z. Zeit wird das Grundstück als Lagerfläche im Rahmen des AKN-Ausbaus genutzt. Das Flurstück 2058 wird ebenfalls als Wohngebiet ausgewiesen, um nach Beendigung der Bauarbeiten eine Zusammenlegung der

Flächen zu einem Grundstück und damit eine zusammenhängende Nutzung zu ermöglichen. Eine selbständige Nutzung des Flurstücks ist auf Grund der Größe und des Flächenzuschnitts nicht sinnvoll möglich.

Am Brummerskamp / Ost-Westrichtung wird auf dem Flurstück 6237 allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese bestandsgemäße Ausweisung entspricht im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse dem bisher geltendem Planrecht. Im Anschluß hieran wird westlich und östlich der Stichstraße zur Schule zweigeschossiges, allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Sinne des Planziels gegenüber bisherigem Planrecht um ein Geschoss erhöht. Die Dachneigung in den mit „A“ bezeichneten Wohngebieten wird über dem zweiten Vollgeschoss auf maximal 22 Grad begrenzt (vgl. § 2, Nr. 5), um eine harmonische Höhenentwicklung zum vorhandenen eingeschossigen Baubestand auch bei zeitlich unterschiedlicher Realisierung neuen Planrechts sicherzustellen (s. hierzu Ziffer 4.5).

Die bisherige Ausweisung als reine Wohngebiete am Brummerskamp / Ost-Westrichtung wird in allgemeine Wohngebiete geändert, um neben Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen zu ermöglichen. Dieses berücksichtigt insbesondere die Lage der Wohngebiete am neuen Schnellbahnhaltelpunkt und dient der Entwicklung des Gebiets.

4.2 Östlich der AKN-Trasse

4.2.1 Reines Wohngebiet

Südlich der Halstenbeker Straße (Flurstück 7760) wird reines Wohngebiet mit drei und vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht dem baulichen Bestand und dem bisher geltendem Planrecht.

Südlich und östlich angrenzend wird beidseitig der Kehre der Halstenbeker Straße - ebenfalls bisher geltendem Planrecht und Bestand entsprechend - zweigeschossiges, reines Wohngebiet / Reihenhäuser festgesetzt. Die Grundfläche der vorhandenen Reihenhäuser je Flurstück wird westlich der Kehre mit 70 m² bzw. 110 m² und östlich der Kehre mit 65 m² bestandsgemäß berücksichtigt.

Am Brummerredder wird reines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gegenüber bisherigem Planrecht wird im Sinne des Planziels der Nachverdichtung ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen.

Die Dachneigung in den mit „A“ bezeichneten Wohngebieten wird über dem zweiten Vollgeschoss auf maximal 22 Grad begrenzt (vgl. § 2, Nr. 5), um unmaßstäbliche Höhensprünge in dem heute eingeschossig bebauten Bereich zu vermeiden (s. hierzu Ziffer 4.5).

Auf den Flurstücken 5582 und 2053 wird zweigeschossiges, reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Diese Ausweisung soll - sofern eine Einigkeit der Grundeigentümer herbeizuführen ist - die Möglichkeit eröffnen, eine der nördlich angrenzenden Reihenhauszeile entsprechende Bebauung zu realisieren. Gleichzeitig soll hier gezielt ein Anreiz geschaffen werden, die für die neu

ausgewiesene öffentliche Wegeverbindung erforderlichen Flächen abzutreten. Beide Flurstücke sind als vorgesehene Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet, da eine Bebauung des Flurstücks 5582 nach Abtretung eines 5 m breiten Streifens für öffentliche Straßenverkehrsflächen keine sinnvolle Nutzung des Restflurstücks ermöglicht (vergl. Ziffer 4.11).

4.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Südlich der Halstenbeker Straße / im Eckbereich Holsteiner Chaussee wird auf dem Flurstück 5634, Bestand und bisher geltendem Planrecht entsprechend, allgemeines Wohngebiet mit drei- und vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die auf dem Flurstück vorhandene zentrale Heizanlage wird bestandsgemäß mit einem Geschoss übernommen.

Am Eidelstedter Brook wird allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Gegenüber bisherigem Planrecht wird im Sinne des Planziels der Inneren Entwicklung und unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Festsetzung im Bebauungsplan Eidelstedt 63 / Schnelsen 78 (drei Vollgeschosse) ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen.

Die bisherige Ausweisung als reine Wohngebiete wird in allgemeine Wohngebiete geändert, um neben Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, zu ermöglichen. Dieses entspricht den Festsetzungen auf der südlichen Straßenseite.

4.2.3 Mischgebiet

An der Holsteiner Chaussee wird dreigeschossiges, auf rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschossiges Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Vorhandene rückwärtige Baukörper auf den Flurstücken 2024 und 2025 werden bestandsgemäß mit zwei Geschossen übernommen.

Diese Ausweisung berücksichtigt bestehende Strukturen und soll auch künftig die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen ermöglichen und den Charakter als funktionsgemischtes Quartier stärken.

An der Holsteiner Chaussee ist ein dreigeschossiges, 20 m tiefes Baufenster ausgewiesen, das den zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudetypen eines Mischgebiets eine zusammenfassende Gestaltwirkung zur Holsteiner Chaussee hin ermöglichen soll.

Die gegenüber bisherigem Planrecht um ein Geschoss höhere Ausweisung schließt an die Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Holsteiner Chaussee an und bildet einen gestalterisch verträglichen Übergang zur zweigeschossig festgesetzten Bebauung der westlichen Wohngebiete. Auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise wird verzichtet, um Spielräume zur Anordnung unterschiedlicher Gebäude zu ermöglichen die den jeweiligen Anforderungen von Dienstleistungsbetrieben, Kleingewerbe und Wohnen Rechnung tragen können. In diesem Sinne ist auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung eingeräumt worden. Gleichzeitig sollen grundstücksübergreifende Konzeptionen gefördert werden, die im Vergleich zu den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der kleinteiligen Eigentumsstruktur großzügigere und effiziente Lösungen ermöglichen. Dem entsprechend ist auf den Grundstücken nördlich und südlich der neu

ausgewiesenen fußläufigen Verbindung zum neuen Schnellbahnhof eine dreigeschossige bzw. auf dem Flurstück 5539 eine im Übergang zur zweigeschossigen Wohnbebauung zweigeschossige 12 m tiefe Baukörperausweisung erfolgt, die – einen gemeinsamen Ansatz der Grundeigentümer vorausgesetzt – bei Realisierung durch Neubauten eine städtebauliche Aufwertung und räumliche Fassung der geplanten neuen Wegeverbindung unterstützen soll. Die auf dem Flurstück 5539 vorhandenen Garagen müssen im Zuge einer Neubebauung des bisher als Fläche für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesenen Grundstücks entsprechend ersetzt werden.

Entsprechend der Zielsetzung des Planes werden in den Mischgebieten die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft.

Die bisherige Ausweisung – reines Wohngebiet auf den Flurstücken 2029 bis 2032 und nördlich angrenzend Gewerbegebiet (Flurstücke 2028 bis 4631) – wird nach Abwägung der planerischen Konsequenzen aufgegeben.

Die bislang planrechtlich direkt aneinandergrenzende Ausweisung von reinem Wohnen am Brummerredder und Gewerbegebiet an der Holsteiner Chaussee stellt aus heutiger Sicht kein konfliktfreies Miteinander sicher. Die an der Holsteiner Chaussee z. Zt. vorhandenen gemischten Nutzungen (KFZ-Handel / Werkstatt auf den Flurstücken 3187, 2028, 2029, 7259) benötigen nach aktueller Bestandsaufnahme keine Gewerbegebietsausweisung. Die Lärmauswirkungen des auf dem Flurstück 3186 vorhandenen Maschinenbaubetriebs wurden mit Hilfe eines Schallausbreitungsprogramms für den Ist-Zustand (Bezugsjahr 2001) auf die Auswirkungen auf die Nachbarschaft untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass der Betrieb auf Grund der berechneten Immissionswerte bei der Einordnung in ein Mischgebiet keine Nutzungseinschränkungen erfährt und die Richtwerte bei der unmittelbaren Nachbarschaft nicht überschritten werden. Würden die auf der Grundlage des bisherigen Planrechts für ein Gewerbegebiet zulässigen Lärmgrenzwerte ausgeschöpft werden, so käme es sowohl für den Tag wie auch für den Nachtzeitraum zu Überschreitungen für die westlich angrenzende reine Wohnbebauung im Brummerredder. Aktive Schutzmaßnahmen – wie der Bau einer Lärmschutzwand zwischen gewerblicher und Wohnnutzung kommen aufgrund der erforderlichen Höhen unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht. Eine Einschränkung des Gewerbegebiets auf die für ein direkt angrenzendes reines Wohngebiet zuträglichen Emissionswerte stellt andererseits die Gebietskategorie entsprechend der BauNVO in Frage. Eine Einschränkung in Teilbereichen ist aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird nach Abwägung der vorgefundenen Situation aufgrund der hohen Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm die bisherige reine Wohngebietsausweisung im südlichen Teil der Holsteiner Chaussee und unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Wohnnutzung am Brummerredder die bisherige Gewerbegebietsausweisung in Mischgebiet geändert (s. hierzu Ziffer 4.8).

In den Mischgebieten an der Holsteiner Chaussee sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen der Gebiete unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen der Gebiete werden ausgeschlossen (vergl. § 2 Nr. 1).

Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten soll eine Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzungen von Wohnen

und gewerblichen Einrichtungen verhindern und damit einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung entgegenwirken.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden sind und mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen führen würden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll dem Druck auf produzierende Nutzungen entgegengewirkt werden, der dadurch entsteht, dass Betreiber von Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, in der Regel höhere Mieten und Pachten als andere Betriebe zahlen können und sich daher ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen lässt als im gewerblichen-produzierenden Sektor. Außerdem führen die mit Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen, z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, vielfach „reißerisch“ aufgemachte Reklame, zu den in ausgewiesenen Mischgebieten abträglichen Strukturveränderungen.

Insgesamt stellt der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf die Ausweisung von Stellplätzen bzw. Tiefgaragen wurde im Hinblick auf § 12 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133, zuletzt geändert am 22. April 1993 BGBl. I S. 466, 479) verzichtet. Danach sind Stellplätze und Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen der Baugrundstücke zulässig.

Hierdurch wird ein Spielraum für die Anordnung projektbezogener Planungen ermöglicht.

4.4 Flächen für Gemeinbedarf

Die Julius Leber Schule wird als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule mit drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt den baulichen Bestand sowie angemessene Erweiterungsmöglichkeiten.

Das im Eigentum der Liegenschaft befindliche Flurstück 6238 nördlich der Kehre Brummerskamp wird für den zweigleisigen Ausbau der AKN nur in Teilen benötigt. Das verbleibende Restflurstück ist mit einem Gehrecht zugunsten einer durchgängigen Nord-Südwegeverbindung belastet und wird z.Zt. durch die AKN zwischengenutzt. Da das Flurstück nach Beendigung der Bauarbeiten den direkten fußläufigen Anschluß der Julius Leber Schule an die Schnellbahnhaltestelle und an den Brummerskamp darstellt, wird es dem Schulgrundstück zugeordnet.

4.5 Gestalterische Anforderungen

In den Wohngebieten und Mischgebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch einzelne Architekturelemente wie Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis 2,5 m zulässig (vgl. § 2 Nr. 6), um horizontale und vertikale Gliederungen der Fassaden zu ermöglichen, ohne dabei mit der gesamten Bauflucht zurückzuspringen. Diese Festsetzung ermöglicht architektonische Vielfalt und erweitert die Gestaltungsspielräume, ohne planerische Grundzüge zu verletzen.

Unter gestalterischen sowie Einfügungsgesichtspunkten wird in den mit „(A)“ bezeichneten Wohngebieten an der Halstenbeker Straße, am Brummerskamp und Brummerredder die Dachneigung über dem zweiten Vollgeschoss auf maximal 22 Grad begrenzt (vgl. § 2 Nr. 5).

Diese Festsetzung bezieht sich auf Bereiche von heute eingeschossig bebauten Einfamilienhausquartieren, die in der Regel über dem ersten Vollgeschoss mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von bis zu ca. 45 Grad abschließen. Durch die Beschränkung der Dachneigung der Dachgeschosse in den zukünftig zweigeschossig zu bebauenden Bereichen soll die raumwirksame Höhe der Gebäude begrenzt und eine über die Höhe von Staffelgeschossen hinausgehende Höhenentwicklung ausgeschlossen werden. Damit wird sichergestellt, dass auch bei zeitlich unterschiedlicher Inanspruchnahme neuen Planrechts zwischen ein- und zweigeschossiger Bebauung keine unmaßstäblichen Höhengsprünge entstehen und in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung von Staffelgeschossen eine harmonische Höhenentwicklung innerhalb einer Straßenzeile gewährleistet ist.

Gleichzeitig sollen zu angrenzenden eingeschossigen Nachbarquartieren stadträumlich maßvoll proportionierte Übergänge entwickelt werden.

Die festgelegte maximale Dachneigung von 22 Grad ermöglicht die Eindeckung der Dächer mit – auch im Bestand vorwiegend vorhandenen – Dachpfannen. Dieses sichert eine gestalterische Einfügung in den vorhandenen Baubestand.

Werden in den Wohn- und Mischgebieten oberhalb des zweiten Vollgeschosses Staffelgeschosse errichtet, so sind sie an der Vorder- und Rückseite um mindestens 1,5 m zurückzusetzen (vgl. § 2 Nr. 7, Satz 1). Durch das Zurücksetzen der Staffelgeschosse soll die Geschossigkeit ablesbar und ein Bezug zur Traufkante von Gebäuden mit geneigtem Dachgeschoss hergestellt werden. Ein geringeres Zurücksetzen der Staffelgeschosse auf bis zu 0,4 m ist auf maximal der halben Gebäudelänge zulässig, wenn die Traufkante des Gebäudes ablesbar bleibt und die gestalterische Einfügung sichergestellt wird. Die Dächer der Staffelgeschosse werden in ihrer Neigung auf maximal 15 Grad beschränkt (vgl. § 2 Nr. 7, Satz 2), um die raumwirksame Höhe zu begrenzen und zwischen Gebäuden mit Dach- und Staffelgeschossen eine abgestimmte, harmonische Höhenentwicklung zu sichern.

4.6 Straßenverkehrsflächen und Gehrechte

Die Holsteiner Chaussee, als Teilstück der Bundesstraße B4, gehört zum Netz der Hauptverkehrsstraßen und wird entsprechend den bisher planrechtlich festgesetzten Flächen in ihren Abmessungen übernommen.

Die Halstenbeker Straße ist ebenfalls im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten und wird einschließlich der planfestgestellten höhengleichen Kreuzung der AKN übernommen.

Um ein durchgängiges Straßenprofil zu sichern, werden gegenüber dem Bestand bzw. bisherigem Planrecht auf der Nordseite Liegenschaftsflächen, auf der Südseite private Flächen neu als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die langfristige Option einer höhenfreien Kreuzung (in Form einer Über- oder Unterführung der Straße) wird durch die Festsetzung zurückgesetzter Baugrenzen berücksichtigt.

Der Ausbauzustand des Hogenfelder Stiegs entspricht nicht den Anforderungen für Anliegerstraßen dieser Größenordnung. Die Fahrbahnbreite beträgt z.Zt. 4 m und ist damit unzureichend für Begegnungs- und Notfälle, Gehwege bestehen nicht. Mit beidseitig offenen Entwässerungsgräben (3 m breit) ist insgesamt eine öffentliche Straßenverkehrsfläche von 10 m vorhanden.

Unter Beibehaltung der offenen Gräben ist für den Hogenfelder Stieg ein um 2 m verbreitertes Straßenprofil von 12 m festgelegt worden, um den Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu genügen.

Die öffentliche Verkehrsfläche am Brummerskamp in Nord-Südrichtung wird entsprechend dem bisher geltenden Planrecht übernommen. Die vorhandene Kehre am Brummerskamp in Ost-Westrichtung an der Kreuzung zur AKN wird unter Berücksichtigung des planfestgestellten höhengleichen Bahnübergangs in westliche Richtung gegenüber dem Bestand verschoben ausgewiesen.

Aus der 1994 entwickelten Rahmenplanung zur Großsiedlung „Spanische Furt“ wird der Vorschlag einer in Ost-/West gerichteten fuß-/ radläufigen Wegeverbindung (Flurstücke 5582, 5539, 5344 und 3186) übernommen und neu ausgewiesen. Hierdurch soll eine bessere Verknüpfung der westlich angrenzenden Stadtteile Schnelsens zum neuen AKN-Bahnhof erreicht werden.

Die Hogenfelder Straße, die Wogenmannsburg, der Brummerredder und der Eidelstedter Brook haben auch für die beabsichtigten Nachverdichtungsabsichten ausreichende Erschließungsqualitäten und werden bestandsgemäß übernommen.

Das festgesetzte Gehrecht an der Westseite der AKN-Trasse umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten (vergl. § 2 Nr. 8). Das mit 4 m Breite festgesetzte Gehrecht ermöglicht in Verlängerung des planfestgestellten südlichen Zugangs zum AKN-Bahnhof und dem als Option geplanten Zugang zum Schulgelände eine durchgängige fußläufige Verbindung bis zum Albertinen-Krankenhaus. Der Geh- und Radweg entlang der AKN - Trasse ist Bestandteil einer überörtlichen, weitgehend strassenunabhängigen Grünverbindung und entspricht den Vorgaben des Landschaftsprogramms.

4.7 Bahnanlage

Durch den Planbereich führt in Nord-Südrichtung die zur Zeit eingleisig ausgebaute Trasse der AKN. Der Gleiskörper kreuzt höhengleich den Eidelstedter Brook/ Brummerskamp sowie die Halstenbeker Straße und die Hogenfelder Straße. Der Trassenabschnitt zwischen Halstenbeker Straße und Brummerskamp/ Eidelstedter Brook befindet sich im Geltungsbereich der Planfeststellung zum zweigleisigen Ausbau der AKN –Strecke A1 in Eidelstedt und wird nachrichtlich übernommen. Mit dem Ausbau der zweigleisigen Trasse wurde zwischenzeitlich begonnen.

Eine Entscheidung zur Höhenlage der AKN ist durch den Planfeststellungsbeschluss vorgegeben. Der Beschluss erfolgte am 21.4.1999 (Amtl. Anz. S. 1441). Langfristig ist vorgesehen, die Bahntrasse auch nördlich der Halstenbeker Straße zweigleisig auszubauen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind als unverbindliche Vormerkung „vorgesehene Bahnanlagen“ nördlich und, soweit erforderlich, auch südlich der Halstenbeker Straße gekennzeichnet.

4.8 Lärmschutz

Das starke Verkehrsaufkommen der Holsteiner Chaussee führt zu erheblichen Lärmbelastungen im unmittelbar angrenzenden Plangebiet.

Durch den Verkehrslärm der Autobahn BAB 23 werden die Baugebiete am südlichen Brummerskamp sowie am Eidelstedter Brook trotz vorhandener Lärmschutzwälle belastet.

Im Rahmen des zweigleisigen Ausbaus der AKN werden Erstattungsansprüche bzgl. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. S.1036) ausgelöst. Diese sind für den Bereich der südlichen Plangebietsgrenze bis zur Halstenbeker Straße durch ein Schallgutachten dokumentiert worden.

Für die Holsteiner Chaussee wurde im Rahmen der Abwägung unter Auswertung der Ergebnisse einer lärmtechnischen Untersuchung geprüft, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung einen zumutbaren und erträglichen Lärmwert für die angrenzende Bebauung zu erreichen. Da weder eine Veränderung der Trasse der Holsteiner Chaussee möglich ist, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Schutzwällen oder -wänden) aus Gründen der Stadtbildgestaltung zu vertreten sind, kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden.

Dieses gilt in gleichem Maße für den durch die Bundesautobahn verursachten Verkehrslärm und für den durch die AKN verursachten Verkehrslärm, sofern Gebäude weniger als 22 m von der AKN-Trasse entfernt errichtet werden.

Deshalb wird festgesetzt, dass an der Holsteiner Chaussee, am südlichen Brummerskamp, am Eidelstedter Brook sowie entlang der AKN-Trasse bei Gebäudeabständen von weniger als 22 m in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume, im Mischgebiet an der Holsteiner Chaussee die Aufenthaltsräume, durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vergl. § 2 Nr. 2).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347,353) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991

(Amtl. Anz. S.281) geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Die Grundstücke Holsteiner Chaussee 175 bis 197 wurden hinsichtlich der Ausweisung als Mischgebiet oder Gewerbegebiet in eine lärmtechnische Untersuchung einbezogen. Diese ergab, daß eine Mischgebietsausweisung verträglich mit den benachbarten Wohngebietsausweisungen ist. - Dagegen würde eine Gewerbeausweisung zu Richtwertüberschreitungen sowohl am Tage als auch in der Nacht führen. Die vorhandenen Betriebe sind in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch diese Ausweisung nicht eingeschränkt.

Südlich des Brummerskamp Ost-Westrichtung befinden sich außerhalb des Plangebiets auf den Flurstücken 6224 sowie 6225 und 6228 zwei Spielfelder. Der ausgeübte Sportbetrieb (Schulsport, Fußballspiele) wurde im Januar 2001 durch ein Schallgutachten der Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH analysiert. In diesem Gutachten wird dokumentiert, dass der ausgeübte Sportbetrieb mit der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete nördlich des Brummerskamps immissionsschutzrechtlich verträglich ist.

Sofern die Erschließung rückwärtiger Bauvorhaben auf den Flurstücken Nr. 1877 bis 1882 und auf dem Flurstück Nr. 4447 der Gemarkung Schnelsen über einen gemeinsamen Wohnweg erfolgt, sind zur Sicherung der Wohnruhe auf angrenzenden Grundstücken geeignete Maßnahmen zur Abgrenzung, Schalldämmung und Begrünung vorzunehmen (vgl. § 2 Nr. 4). Mit dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung vorhandener Wohnnutzung durch Zu- und Abfahrtsverkehr in das neu ausgewiesene Baugebiet nördlich der Halstenbeker Straße ausgeschlossen werden. Da die Erschließung zu dem als Bodenordnungsgebiet gekennzeichneten Bereich noch nicht endgültig festliegt, ist im Baugenehmigungsverfahren im Einzelnen darzulegen, mit welchen Maßnahmen die Wohnruhe vom Erschließungsverkehr betroffener Nachbarn sichergestellt wird.

Für das Flurstück 1892 an der Hogenfelder Straße wurde eine Untersuchung zum Lärm und zu den Auswirkungen der Erschütterung durch den Bahnverkehr durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse nach einem zweigleisigen Ausbau der AKN nicht sichergestellt werden können, das Flurstück 1892 wurde deshalb als private Grünfläche ausgewiesen (s. auch Ziffer 4.1.1).

4.9 Fachinformationssystem Boden

Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 5842-027/00

Die im Bodenzustandsverzeichnis geführte, nicht alllastverdächtige, ca. 3471 m² große Fläche (Flurstück 6237) fiel im Zuge vergleichender Luftbild- und Grundkartenauswertungen der Jahrgänge 1965 bis 1966 auf. Ortsbesichtigungen und Baugrundgutachten ergaben keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6044-008/00

Die im Bodenzustandsverzeichnis geführte, nicht alllastverdächtige, ca. 1.660 m² große Fläche zwischen der Kehre am Brummerredder und der Kehre der Stichstraße Halstenbeker Straße fiel im Zuge vergleichender Luftbild- und Grundkartenauswertungen der Jahrgänge 1976 bis 1979 und anhand einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 1980 auf.

Eine detaillierte Auswertung der historischen Grundkarten 6040 ergab folgende Ergebnisse:

Die auffälligen Luftbilder aus den Jahren 1976 bis 1979 decken sich zeitlich mit den ersten Erschließungsarbeiten zur Errichtung der Wohngebäude zwischen der AKN und der Holsteiner Chaussee nördlich des Brummerredders. Hinweise auf eine Grube im Bereich der jetzigen Verdachtsfläche liegen nicht vor. Anhand der Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Ehemaliger Tankstellenstandort 6042-114/00, Flurstück 2029

Von ca. 1955 bis 1963 befand sich an der Holsteiner Chaussee 173 eine ESSO-Tankstelle.

Eine 1971 nur wenige Meter von der recherchierten Lage der Tanks entfernt abgeteufte Sondierung wies ab 1m unter Geländeoberkante eine mindestens 5 m mächtige Geschiebelehm- und Geschiebemergelschicht auf. Hinweise auf eine Kontamination oder organoleptische Auffälligkeiten sind in dem Schichtenverzeichnis nicht vermerkt. Hinweise auf Störfälle oder Schadensfälle durch den Betrieb der Tankstelle sind nicht bekannt.

Anhand der Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Ehemaliger Tankstellenstandort 6044-120/00, Flurstück 5634

Auf dem Flurstück 5634, im Bereich der heutigen Stellplätze südlich der Halstenbeker Straße, befand sich von 1965 bis 1981 eine Faßzapfanlage für Benzin und Diesel für die Fahrzeuge der Gärtnerei Margenberg. Die Faßzapfanlage wurde 1965 ordnungsgemäß eingerichtet und 1981 ordnungsgemäß stillgelegt und abgebaut.

Die historisch im Zusammenhang mit dem Betrieb der Tankstelle stehende Gärtnerei, die nachweislich 1933 schon bestand, wurde bis 1969 betrieben. Von 1969 bis 1981 wurden die Betriebsgebäude und einige Wohngebäude, die zur Gärtnerei gehörten, abgerissen und die Tankanlagen (lt. Bauakte zwei oberirdische Tanks mit jeweils 13.000 und 12.000 l Volumen sowie ein 20.000l Erdtank, alle gefüllt mit Heizöl) ordnungsgemäß stillgelegt. Wassergefährdende Vorfälle aus dem Betrieb der Tankanlagen ergaben sich bei Recherchen nicht. Darüber hinaus wurden die altlastenrelevanten Produktionsstandorte im Zuge der Neubebauung durch den Erdaushub im Bereich von Kellern oder durch die Einrichtung von Verkehrswegen und Parkplätzen erfaßt. Baugrundsondierungen, die im Zuge der Errichtung der mehrgeschossigen Wohngebäude durchgeführt wurden, zeigten keine Hinweise auf Kontaminationen oder organoleptische Auffälligkeiten.

Anhand der Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Fläche im Bodenzustandsverzeichnis 6044-007/00

Die ca. 10.700 m² große Fläche liegt zwischen der Halstenbeker Straße im Norden, und der Holsteiner Chaussee im Osten (Flurstück 5634 mit 80 %, Flurstück 5547 mit 10 %, Flurstücke 7760, 5683, 5682, 5684, 5685 jeweils mit 2 %). Die im Bodenzustandsverzeichnis, nicht altlastverdächtige Fläche, fiel anhand vergleichender Luftbild- und Grundkartenauswertungen der Jahrgänge 1970 bis 1979 auf.

Recherchen ergaben keine Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Altlastverdachtsfläche 5844-029/00

Auf den Flurstücken 1907, 3886 und 3887 im Dreieck der Straßen Wogenmannsburg und Hogenfelder Stieg befindet sich der als altlastverdächtig einge-

stufte ehemalige Produktionsstandort einer Lack- und Farbenfabrik. Von 1948 bis 1968 wurden Farben und Lacke hergestellt. Von 1965 bis 1968 wurden nur noch Farbpulver gelagert und abgefüllt.

Anhand einer historischen Erkundung und einer daraus abgeleiteten Bodenuntersuchung auf den 3 Flurstücken wurden die unbebauten Bereiche untersucht.

Anhand von neun Rammkernsondierungen, deren Lage sich aus den vorhergehenden historischen Erkundungen ergaben, 45 Bodenproben sowie 3 Mischproben (MP) aus dem Oberbodenhorizont 0 - 35 cm (1 MP pro Flurstück) wurde der ehemalige Produktionsstandort untersucht.

Dabei ergaben sich folgende Ergebnisse:

Organoleptisch deutlich auffällige Proben wurden nicht festgestellt. In keinem Sondierloch wurden oberflächennahes Grundwasser oder Stauwasser angetroffen.

Aus den 45 Bodenproben wurden 5 ausgewählte Proben zusammen mit den 3 Oberbodenmischproben nach den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung analysiert und bewertet. Die Ergebnisse stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die Analysenergebnisse der Oberbodenproben überschritten in keinem Fall die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden / Mensch und Boden / Nutzpflanze der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung. Geringfügige Überschreitungen wurden in 3 der 5 Bodenproben aus den Rammkernsondierungen ermittelt. Die analysierten Proben stammten aus den Sondierungen, in denen Schlacken bzw. Bauschuttreste festgestellt wurden. Dabei wurden lediglich Überschreitungen der Prüfwerte für Kupfer und Zinn sowie in einer Probe für Kupfer festgestellt. Die Überschreitung für Zinn lag im Mittel bei 15 %, die Überschreitung für den Prüfwert Kupfer lag bei 13%. Aufgrund der hier durchgängig vorhandenen Weichschichten kann ein Eintrag der ohnehin nur in geringen Konzentrationen nachgewiesenen Schwermetalle ausgeschlossen werden. Leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe konnten ebensowenig nachgewiesen werden, wie aromatische Kohlenwasserstoffe. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Pfad Boden / Grundwasser besteht ebenso wie für den Pfad Boden / Mensch sowie für den Pfad Boden / Nutzpflanze nicht. Damit bestätigen die Analysenergebnisse die organoleptische Ansprache der Bodenproben im Zuge der Rammkernsondierungen und der Oberbodenprobenentnahme. Bis auf geringe Beimengen von Ziegelbruch, Bauschutt und Schlacken abgesehen ergaben sich keine planrelevanten Bodenverunreinigungen.

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Im Plangebiet liegt der Schwermetallmeßpunkt 4204 des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogrammes des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg. Die am Meßpunkt 4204 nachgewiesenen Schwermetalle lagen im Bereich der mittleren geogenen Gehalte. Die Prüfwerte der Senatsdrucksache 13/5693 und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden nicht überschritten.

Fazit:

Die Recherchen und Bodenuntersuchungen im B-Plangebiet haben gezeigt, dass lokal mit Bauschuttfunden zu rechnen ist. Die Ergebnisse der untersuchten Bodenproben zeigen aber keine Verunreinigungen an, die eine Einschränkung für den Bebauungsplan bedeuten. Kennzeichnungen einzelner Flächen sind nicht erforderlich

4.10 Grünflächen

4.10.1 Öffentliche Grünflächen

Im Rahmen einer Freiraumanalyse zum Landschaftsprogramm wurden die Prioritäten für eine wohnungsnaher Freiraumversorgung ermittelt (Stand: 1997). Für den B-Planbereich wird die Dringlichkeit der Freiraumverbesserung für die wohnungsnaher Erholung mit ‚niedrig‘ eingestuft. Der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Grünzug Brookgraben, ausgestattet mit einem öffentlichen Kinderspielplatz, Bolzplatz und Sportflächen, liegt mit einer maximalen Entfernung von 700 m im fußläufigen Einzugsgebiet des B-Plangebietes. Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden offenen Einfamilienhaus- und Reihenhausstrukturen ergibt sich auch bei der vorgesehenen Verdichtung kein Bedarf für zusätzliche öffentliche Grünflächen im Plangebiet. Es stehen auch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Eine verbesserte Erreichbarkeit des Grünzugs am Brookgraben wird durch das entlang der AKN-Trasse festgesetzte Wegerecht ermöglicht.

4.10.2 Private Grünflächen

Das im Eigentum der Liegenschaft befindliche Flurstück 4446 (nördlich der Halstenbeker Straße) wird als private Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen des fortgesetzten zweigleisigen Ausbaus der AKN wird ein ca. 5 m breiter Streifen parallel zur heutigen Trasse benötigt werden. Dieser Grundstücksteil ist mit einer unverbindlichen Vormerkung gekennzeichnet. Das verbleibende mit einem Gehrecht belastete Grundstücksteil kann in diesem Zusammenhang ggf. für Ausgleichserfordernisse Verwendung finden. Andererseits ist auch eine gärtnerische Nutzung für die westlich angrenzende geplante Bebauung möglich. Beide Nutzungsoptionen sollen mit der vorgenommenen Ausweisung freigehalten werden.

Das nach bisherigem Planrecht als Verkehrsfläche (Aussengebiet) im Baustufenplan ausgewiesene Flurstück 1892 an der Hogenfelder Straße 17a wird als private Grünfläche, belastet mit einem Wegerecht zugunsten der FHH und einer unverbindlichen Vormerkung für vorgesehene Bahnanlagen ausgewiesen. Eine Untersuchung der Auswirkungen des Lärms und der Erschütterungen hatte zum Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse nach einem zweigleisigen Ausbau der AKN nicht sichergestellt werden können. Der Gebäudebestand genießt Bestandsschutz, soweit er unwiderruflich genehmigt ist.

4.11 Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet

Die Form und die Nutzungsabhängigkeit von Grundstücken untereinander können im Hinblick auf die geplante Bebauung im Plangebiet eine Bodenordnung erforderlich machen. Eine hoheitliche Bodenordnung kann nur durchgeführt werden, wenn ein Bebauungsplan vorliegt. Regelungen privatrechtlicher Art können unabhängig vom Bebauungsplan erfolgen. Die Ziele des Bebauungsplans müssen jedoch berücksichtigt werden. Eine Kennzeichnung als Bodenordnungsgebiet ist erforderlich, da ein mögliches Scheitern bei privatrechtlichen Vereinbarungen berücksichtigt werden muß. Es werden zwei Bodenordnungsgebiete vorgesehen.

Die rückwärtigen Teile der Flurstücke 1877 bis 1882 östlich des Hogenfelder Stiegs sowie ein Teilstück des Flurstücks 3143 und das Flurstück 4447 nördlich der Halstenbeker Straße werden als Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet, um eine privat zu regelnde, geordnete Erschließung zu sichern. Bei einem Scheitern der Verhandlungen zur Zusammenlegung rückwärtigen Flächen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausreichend sichergestellt, dass einzelne Grundstücksteile eine ihrer zweigeschossigen Ausweisung angemessene Erschließung für sich allein genommen werden realisieren können. Insofern ist dieser Aspekt im Antrags- bzw. Teilungs- oder Zusammenlegungsverfahren zu berücksichtigen und zu prüfen.

Das Flurstück 5582 westlich der Kehre Brummerredder wird nach Abtretung der im Planentwurf für eine öffentliche Wegeverbindung vorgesehenen Flächen keine eigenständig wirtschaftliche Nutzung realisieren können. Eine Bebauung in Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Flurstück 2053 ermöglicht die Realisierung einer Reihenhauszeile. Dieses soll einen Anreiz zur Einigung der Grundeigentümer und zur Abtretung der für eine öffentliche Wegeverbindung erforderlichen Flächen bieten.

Von einem Bodenordnungsverfahren kann abgesehen werden, wenn im Zuge einer Neubebauung im Bauantragsverfahren private vertragliche Regelungen getroffen werden.

4.12 Baumschutz /Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl S. 167). Für das Landschafts- und Ortsbild prägende Bäume sind in der Planzeichnung Erhaltungsgebote von Einzelbäumen festgesetzt.

Der auf dem Flurstück 4447 vorhandene Baumbestand aus Rotbuchen stellt sich als durchgewachsene Heckenstruktur dar. Es werden in der Planzeichnung die Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, die im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung als landschaftsbildprägende Einzelbäume erhalten werden müssen. Ein Anpflanzgebot für Bäume ist dort festgesetzt, wo mittels einer Baumleitpflanzung zwischen geplanter Bebauung und Wegeverbindung eine landschaftsgerechte Einbindung erfolgen soll.

In den Wohngebieten sind für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vergl. § 2 Nr. 10). Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll trotz baulicher Verdichtung eine Durchgrünung des Quartiers gewährleisten. Die Entwicklung eines bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt eine Stabilisierung des Kleinklimas. Die Pflanzqualität der Bäume gewährleistet schon nach wenigen Jahren ein visuell wahrnehmbares und bioökologisch wirksames Grünvolumen. Mit der alternativen Anpflanzverpflichtung groß- oder kleinkroniger Bäume je Flächeneinheit wird eine flexible und grundstücksspezifische Handhabung ermöglicht. Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil ökologisch wirksamer Gehölzstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel im Siedlungsgebiet bieten, geschaffen.

Es wird festgesetzt, daß für Baum- und Strauchanpflanzungen standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden sind (vergl. § 2 Nr. 16. Satz 1). Anzupflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vergl. § 2 Nr. 16 Satz 2.) Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen (vergl. § 2 Nr. 16 Satz 3). Die Bestimmung, daß für die anzupflanzenden Gehölze nur standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden dürfen dient dem Ziel, eine stadtoökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und eine landschaftsgestalterische Einbindung der Bauvorhaben zu erreichen (siehe auch Pflanzenauswahlliste). Als großkronig gelten Bäume, die im ausgewachsenen Zustand eine Baumkrone von mehr als 6 m im Durchmesser ausbilden. Blühende und fruchtende Gehölze bieten einer Vielzahl von Tieren, insbesondere Insekten und Vögeln, eine Lebensgrundlage, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher unmittelbar dem Artenschutz. Eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm im Kronenbereich jedes Baumes soll eine ausreichende Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung und damit ein nachhaltiges Wachstum gewährleisten. Um die Funktionen langfristig zu sichern ist bestimmt, dass für die zu erhaltenden Gehölze bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen sind, daß der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt (vergl. § 2 Nr. 17).

Zum Schutz des festgesetzten Baumbestandes sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig (vergl. § 2 Nr. 18). Die Festsetzung dient dem Schutz erhaltenswerten Baumbestandes durch einen offenen, unverdichteten, wasserdurchlässigen und belebten Bodenstandort im Wurzelbereich und gewährleistet die dauerhafte Erhaltung von Neuanpflanzungen.

Weiterhin wird bestimmt, daß auf Stellplatzanlagen nach vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen ist (vergl. § 2 Nr. 15). Die Baumanpflanzungen tragen zur visuellen Belebung und Gliederung von Stellplatzanlagen und durch Verschattung sowie Filterung von Abgasen und Stäuben zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Zur qualitätsvollen Einbindung von Tiefgaragen wird bestimmt, dass, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, sie mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind (vergl. § 2 Nr. 13). Mit der Begrünung soll die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation, auch von Bäumen, sichergestellt werden. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus gewährleistet auch über längere Trockenperioden eine Wasserverfügbarkeit für die Vegetation.

Dachflächen auf Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20 Grad und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vergl. § 2 Nr. 11 und 12). Dachbegrünungen zeichnen sich durch zahlreiche positive Wirkungen aus. Sie tragen durch eine Regenwasserrückhaltung von mehr als 50 % zur Sied- und Vorflutentlastung bei. Das Kleinklima und die Lufthygiene werden durch Reduzierung der Aufheizungseffekte, Staubfilterung sowie Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Dachbegrünungen tragen mit einer Begrünung aus Sedum-, Gras- und Krautvegetation zur Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel, bei.

4.13 Oberflächenentwässerung und Brauchwassernutzung / Schmutzwasserentsorgung

Im Hogenfelder Stieg, in der Hogenfelder Straße sowie im nördlichen Teil der Wogenmannsburg wird das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und Grundstücksentwässerungen über Straßengräben abgeleitet. In den übrigen Straßen des Plangebiets sind Regenwassersiele vorhanden. In der Halstenbeker Straße und in der Holsteiner Chaussee sind neben der Regenbesielung zusätzlich abschnittsweise offene Straßengräben vorhanden. Die Einzugsgebiete westlich der AKN-Trasse leiten in den offenen Vorfluter Brookgraben ein, östlich der AKN-Trasse wird in das Regenwassersiel der Holsteiner Chaussee eingeleitet.

Eine im Jahr 2000 durchgeführte Untersuchung zur Entwässerungssituation hatte zum Ergebnis, dass die bestehenden Regenwassersiele für die derzeit vorhandene Bebauung ausreichend dimensioniert, aber bei einem fünfjährigen Regenereignis bereits voll ausgelastet sind. Eine Einleitung von zusätzlich anfallendem Oberflächenwasser in die vorhandenen Straßengräben im Hogenfelder Stieg und in der Hogenfelder Straße sowie in das Regensiel westlich der AKN-Trasse ist aufgrund zu geringer Regensielkapazitäten und zu geringer Aufnahmekapazitäten der Vorflut Brookgraben nicht mehr schädlos möglich.

Durch den Planentwurf ist südlich der Halstenbeker Straße keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades zu erwarten, da gegenüber vorhandenem Baubestand eine Erhöhung der Geschossigkeit, jedoch keine relevanten zusätzlichen rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten neu eröffnet werden.

Nördlich der Halstenbeker Straße wird sich durch die neu auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgewiesenen Baufelder in etwa eine Verdopplung der versiegelten Flächen einstellen.

Verschiedene Varianten zur Lösung der Entwässerungsanforderungen wurden untersucht. Unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist der Versickerung und Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Regenwassers der Vorzug gegeben worden.

Um nachteilige Auswirkungen auf vorhandene Entwässerungsanlagen zu vermeiden, ist deshalb das auf rückwärtigen Grundstücksflächen nördlich der Halstenbeker Straße von Dachflächen oder befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen und / oder in geeigneten Einrichtungen eine Rückhaltung vorzunehmen.

Auf Grund der kleinräumig sehr unterschiedlichen geologischen Gegebenheiten kann eine Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht allgemein für rückwärtige Grundstücksbereiche nördlich der Halstenbeker Straße getroffen werden. Im nördlichen Planbereich sind unterschiedlich mächtige Decksand über Geschiebelehm / Geschiebemergel vorhanden. Die Stauwasserhorizonte variieren. Im Zusammenhang mit durchgeführten Altlastenuntersuchungen wurden im Bereich Hogenfelder Stieg / Wogenmannsburg in vier Bohrsondierungen anstehende Geschiebelehme in 2,1 – 4,5 m unter Geländehöhe erbohrt. Grund- oder Stauwasser konnte in den Bohrungen nicht nachgewiesen werden. In den darüberliegenden Mittel- bis Feinsanden ist zumindest eine Teilversickerung möglich. Im Rahmen der Vorplanung für das nördlich der Halstenbeker Straße auf dem Flurstück 4447 geplante Bauvorhaben wurde im Jahr 2001 eine Baugrundbewertung zur Abschätzung der Versickerungseigenschaften

ten durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass ein unregelmäßiger Baugrundaufbau mit sehr unterschiedlichen Durchlässigkeiten vorliegt. Die Dicke der versickerungsfähigen Sandschichten ist durch eingelagerte bindige Schichten begrenzt. In den Schichtenverzeichnissen wurden Wasserstände zwischen 1,10 m und 3,30 m unter Gelände ausgewiesen.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die Bauwilligen auf die Problematik der Oberflächenwasserentsorgung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen nördlich der Halstenbeker Straße und die dementsprechend erforderlichen besonderen Maßnahmen und Flächenbedarfe hinzuweisen.

Bei Bauvorhaben muß durch jeweilige Probebohrungen und Gutachten im Einzelnen bestimmt werden, welche Maßnahmen für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers in Frage kommen. Dieses sind:

- Versickerung

über flächige Mulden, Rigolen, Rohre, Teiche oder punktuell angeordnete Sickerschächte (oder Kombinationssysteme).

- Rückhaltung

in Zisternen mit gedrosselter Einleitung und Notüberlauf in die vorhandenen Straßengräben. Je Grundstück kann lediglich ein zusätzlich gedrosselter Niederschlagsabfluß von max 0,6 l/s ha eingeleitet werden. Ausnahmsweise kann auf Antrag im Einzelfall eine Einleitung in die Straßengräben für zulässig erklärt werden, wenn eine Rückhaltung des Regenwassers nicht mehr schadlos möglich ist.

Ziel dieser Maßnahmen ist, das nicht oder gering belastete Oberflächenwasser der Dächer und befestigten Flächen über ein offenes Oberflächenentwässerungssystem zurückzuhalten, zumindest teilweise zu versickern und so eine stoßweise Belastung der Vorflut zu vermeiden.

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei Neubau nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört wegen der hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies und die verhältnismäßig hohen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von besonderen Einrichtungen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzungsanlage zur Verfügung und finden Verwendung z.B. für die Wasserspülung der Toiletten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt kann damit einerseits eine sparsamere Nutzung des Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Oberflächenentwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

4.14 Schutz des Bodens und des Wassers

Zur Sicherung einer dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird festgesetzt:
Innerhalb der Wohnbauflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige

Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vergl. § 2 Nr. 14, Satz 1). Durch diese Festsetzung können die durch zusätzliche Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts zu einem Teil gemindert werden.

Die Herrichtung der Stellplätze soll in begrünungsfähigem Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen erfolgen, um so eine Versickerung und einen mikrobiellen Abbau möglicher Tropföle zu optimieren.

Aus Gründen eines vorsorgenden Grundwasserschutzes sind die Fahrwege und Stellplätze in den Mischgebieten auf gewerblich genutzten Flächen nur in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (vergl. § 2 Nr. 14, Satz 2).

Die Festsetzung von gemeinsamen Grundstückszufahrten für Vorder- und Hinterlieger zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile (vergl. § 2 Nr. 9) wird getroffen, um im Hinblick auf eine verdichtete Bauweise den Anteil versiegelter Nebenflächen zu minimieren. In Kenntnis der Probleme um die Oberflächenwasserentsorgung soll der Anteil abflußrelevanter Flächen möglichst gering gehalten werden. In Strassen mit offenen Strassengräben sollen mit der Grundstückserschließung verbundene Grabenverrohrungen minimiert und Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Straßenbildes vermieden werden. Im weiteren wird die Verkehrssicherheit durch Reduzierung der Grundstückszufahrten erhöht.

4.15 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 6. April 2004 (BGBl. I S. 550, 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.16 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 4. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 53, 62) festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Schnelsen 38 ermöglicht insbesondere auf Teilflächen nördlich der Halstenbeker Straße eine bauliche Verdichtung, deren Realisierung eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Die Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Überbauung heute überwiegend unbebauter und mit Gehölzen bestände-

ner, rückwärtiger Grundstücksareale östlich des Hogenfelder Stiegs und nördlich der Halstenbeker Straße. Trotz des Ziels einer baulichen Verdichtung erfolgt eine Ausweisung mit einer GRZ bis 0,3 und begrenzt damit zusätzliche Bebauung und insbesondere Versiegelung.

Für den Bereich östlich der Schnellbahntrasse werden weitgehend die nach geltendem Planrecht möglichen überbaubaren Grundflächen übernommen. Der Geschoßwohnungsbau wird bestandsgemäß übernommen. Durch die Ausweisung einer Zweigeschossigkeit der Wohnbauflächen im Bereich Brummerredder wird sich der Anteil der Nebenflächen geringfügig erhöhen. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind hieraus nicht zu erwarten.

Für den Bereich zwischen Halstenbeker Straße und Eidelstedter Brook wird weitgehend der Bestand festgeschrieben. Durch die Ausweisung einer Zweigeschossigkeit der heute durchgehend eingeschossigen Einfamilienhäuser am Brummerskamp wird eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke gegenüber dem geltenden Planrecht ermöglicht. Dies führt jedoch nicht zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

5.1 Boden

Die Planung verfolgt das Ziel einer weitergehenden städtebaulichen Verdichtung im Einzugsbereich des geplanten Schnellbahnhaltepunktes. Wesentliche Folgen einer zunehmenden Bodenversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sind nur im Bereich der rückwärtigen Grundstücksverdichtungen nördlich der Halstenbeker Straße zu verzeichnen. Der Neubau und die mögliche Zweigeschossigkeit im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt auf bereits eingeschossig überbauten Flächen und führt hier zu keiner wesentlichen Erhöhung der Versiegelung.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind auf den privaten Grundstücken der Wohnbauflächen Geh-, Fahr- und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Baubedingte Bodenverdichtungen sind nach Beendigung der Bauarbeiten wieder aufzulockern.

Flach geneigte Dachflächen auf Gebäuden und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einer Dachbegrünung auszubilden. Auf diese Weise können verlorengegangene Bodenfunktionen wie Regenwasserspeicherung, Standort für Pflanzen und Tiere, zumindest teilweise wieder hergestellt werden.

Mit den vorgenannten Minderungsmaßnahmen führt die Zunahme der Flächenversiegelung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche nördlich Halstenbeker Straße zu keinen nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

5.2 Wasser

Die Bodenversiegelung über bauliche Nebenanlagen, z.B. ebenerdige Stellplätze ist zu minimieren. Für die Anlage von Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken der Wohnbauflächen sind wasser- und luftdurchlässige Wegbaumaterialien zu verwenden, um so die dezentralen Versickerungsmöglichkeiten auszuschöpfen und pflanzenverfügbares Wasser anzubieten. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Verbleib des Niederschlagswassers wird den

nachteiligen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen durch Gebäudekörper und Wege- und Platzbefestigungen entgegengewirkt und mögliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts wirkungsvoll gemindert.

Direkte Eingriffe in das Grund-/ Stauwasserregime sind durch bauliche Maßnahmen wie Leitungsbau, Keller und Tiefgaragen nicht auszuschließen.

Aus Gründen eines vorsorgenden Grundwasserschutzes sind die Fahrwege und Stellplätze auf den gewerblich genutzten Flächen des Mischgebietes nur in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.3 Klima/ Luft

Eine weitergehende bauliche Verdichtung heute vegetationsgeprägter und damit bioklimatisch aktiver Flächen führt zu einer Zunahme abstrahlungsintensiver Flächen. Bei gleichzeitiger Entwicklung und Erhalt vorhandenen Baumbestandes ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Kleinklimas nicht zu befürchten. Insbesondere Bäume tragen über die Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Verschattung, Filterung gasförmiger Immissionen und Staubbildung zu einer Verbesserung der Lufthygiene und Kleinklimastabilisierung bei.

5.4 Arten und Biotopschutz

Der vorhandene und geschützte Baumbestand kann weitgehend erhalten werden. Der landschafts- und ortsbildprägende Baumbestand wird mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Wertvolle Biotopstrukturen kommen in dem siedlungsgeprägten Plangebiet nicht vor.

Mit den festgesetzten Minderungsmaßnahmen führt die Bebauung und die Intensivierung der Nutzung für den Bereich nördlich Halstenbeker Straße zu keinen nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen, Hausgarten geprägten Biotopstrukturen.

Im Zusammenhang mit erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Leitungsbau u.a.) sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Baumbestandes (DIN 18920, RAS-LG4) zu beachten.

5.5 Landschaftsbild

Die vorgesehene städtebauliche Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Einfamilien-, Zweifamilien- und quartiersbezogenen Reihenhäusern wird die gartenbezogene Siedlungsstruktur insgesamt nicht nachhaltig verändern.

5.6 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Mit dem Bebauungsplan Schnelsen 38 werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung rückwärtiger Grundstücksbereiche nördlich der Halstenbeker Straße geschaffen. Innerhalb dieser Quartiere sind mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mindern. Bei Einhaltung der planungsrechtlich möglichen Bebauungsdichte und der Realisierung der geplanten Minderungsmaßnahmen können die Bodenfunktionen, hier insbesondere die Versickerungsfähigkeit, zum Teil gesichert und wiederhergestellt werden. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beein-

trächtigungen der Bodenfunktionen, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Für die Kleinklima- und lufthygienische Situation ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen wie Erhalt und Entwicklung bioklimatisch aktiven Grünvolumens und der grundstücksbezogenen Oberflächenentwässerung den Eingriff mindernde und kompensierende Auswirkungen.

Nach der gegenüberstellenden Betrachtung der Ergebnisse der Bestandserhebung/-bewertung und der naturschutzfachlichen Bewertung möglicher Beeinträchtigungen im Zusammenhang der Ausweisungen des neuen Baurechts unter Berücksichtigung der Bebauungsmöglichkeiten nach dem geltenden Baurecht zeigt sich, daß für die Bereiche mit aktuell eingeschossiger, offener Bebauung und den Bereich nördlich Halstenbeker Straße für die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Pflanzen-/Tierwelt kein Ausgleichserfordernis über die im B-Plan festgesetzten Minderungsmaßnahmen hinaus entsteht.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne

- Schnelsen 9 / Eidelstedt 49 vom 5. März 1971 (HmbGVBl. S. 44), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494)
- Schnelsen 17 vom 13. Oktober 1964 (HmbGVBl. S. 226)
- Schnelsen 66 vom 17. März 1981 (HmbGVBl. S. 51)
- Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 10. Mai 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger S. 61)

aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächen

Das Plangebiet ist etwa 277.231 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 35.670 m² (davon neu etwa 3.494 m²), für eine Schule etwa 42.249 m² (davon neu 396 m²) und für Bahnflächen etwa 11.079 m² (davon neu 2.710 m²) benötigt.

8.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen erworben werden. Weitere Kosten entstehen durch die Herstellung der neu ausgewiesenen öffentlichen Wege, durch den Ausbau des Hogenfelder Stiegs sowie durch die Realisierung des durch ein Gehrecht gesicherten Geh- und Radweges parallel zur AKN.