

Begründung zum Bebauungsplan Sinstorf 20

	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
1.	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2.	Anlaß der Planung	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
	3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
	3.1.1 Flächennutzungsplan	3
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm	3
	3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
	3.2 Angaben zum Bestand	4
4.	Planinhalt und Abwägung	4
	4.1 Allgemeines Wohngebiet	4
	4.2 Gewerbegebiet	5
	4.3 Straßenverkehrsflächen, Leitungsrecht	8
	4.4 Grünflächen	8
	4.4.1 Öffentliche Grünfläche	8
	4.4.2 Private Grünfläche	9
	4.5 Lärmschutz	9
	4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
	4.6.1 Baumschutz	10
	4.6.2 Begrünungsmaßnahmen	11
	4.6.3 Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz, Brauchwassernutzung.....	13
	4.7 Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen	14
5.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	14
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
7.	Aufhebung bestehender Bebauungspläne	17
8.	Flächen- und Kostenangaben	17
	8.1 Flächenangaben	17
	8.2 Kostenangaben	18

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 1/ 97 vom 18. August 1997 (Amtlicher Anzeiger Seite 1954) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. Januar 1998 und 15. Oktober 1998 (Amtlicher Anzeiger Seiten 187, 2924) stattgefunden.

Vor der öffentlichen Auslegung wurde das im Nordosten belegene Flurstück 1527 der Gemarkung Sinstorf aus dem Plangebiet herausgenommen, da keine Erfordernis für eine planungsrechtliche Festlegung besteht.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen wurde beachtet.

2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan für das Gebiet beiderseits des Winsener Stiegs, östlich der Winsener Straße und südlich der Straße Am Kuchenberg sollen aufgrund einer Betriebsaufgabe die gewerblichen Flächen gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen deshalb weitestgehend ausgeschlossen werden. Ferner werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauvorhaben getroffen.

Der brachgefallene Standort einer Wellpappenfabrik auf den Flurstücken 1127, 1518 und 1520 stieß wegen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen auf großes Interesse bei Fachmärkten. Eine neue, großflächige Einzelhandelsansiedlung an diesem nicht integrierten, das Bezirkszentrum Harburgs schädigenden Standort, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Ziel ist es, einen Großteil der Flächen langfristig Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung zu stellen, die wegen ihres Störungsgrades auf Gewerbegebiet angewiesen sind.

Für ein Wohnungsbauvorhaben auf Flurstück 1479 besteht seit 1993 eine Baugenehmigung, die eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch für die Errichtung von Wohngebäuden in Gewerbegebieten einschließt. Aufgrund der nicht erteilten Nachbarzustimmung kann das von der damaligen Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung 1990 initiierte Projekt nicht mit dem bestehenden Planrecht umgesetzt 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Flächen dar. Die Winsener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben; ebenso die geplante Südumgehung Harburg (südöstlich außerhalb des Plangebiets). Ein kleiner Teil des nördlichen Plangebiets liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen südlich des Meckelfelder Wegs (außerhalb des Plangebiets). Unter Berücksichtigung der nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des zugrunde gelegten Schwellenwerts für abweichende Flächennutzungen ist der Bebauungsplan Sinstorf 20 aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Wald“ sowie „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. In Verlängerung der Maldfeldstraße (außerhalb des Plangebiets) ist eine Landschaftsachse dargestellt. Die geplante Südumgehung Harburgs ist als „Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan“ dargestellt.

Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen“ (8 b), „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ (11 a), „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14 a) sowie Flächen mit Klärungsbedarf dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungsplan Sinstorf 4

Der Bebauungsplan Sinstorf 4 trifft auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 für das Plangebiet folgende Festsetzungen:
zweigeschossiges Gewerbegebiet; Grundflächenzahl 0,6; Geschoßflächenzahl 0,8; offene Bauweise, Mindestgrundstücksgröße 5000 m².

Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet besteht der Verdacht auf vergrabene Munition, Kampfstoffen und Waffen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

Wasserrechtliche Genehmigungen

Für einen Teil des Plangebiets (Teil von Flurstück 1553) liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vom 8. September 1993 vor.

Der Bebauungsplan übernimmt die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen (Flurstück 1553) nachrichtlich als Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen.

3.2 Angaben zum Bestand

Das rund 8,1 ha große Plangebiet befindet sich im Süden Harburgs, nahe der Landesgrenze zu Niedersachsen. Neben einer brachgefallenen Wellpappenfabrik, einer Betriebswohnung (Flurstück 1497) und einem Baumarkt mit genehmigter östlicher Erweiterung (südlich des Winsener Stiegs), sind im östlichen Plangebiet nördlich des Winsener Stiegs einzelne Gewerbeansiedlungen (Maler-, Fliesen-, Elektroanlagen-, Sanitärbetrieb) teilweise mit Betriebswohnungen realisiert. Ferner besteht auf Flurstück 1571 ein Betrieb zum Schmelzen von tierischen Fetten, für den eine Genehmigung nach § 10 des Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 3. Mai 2000 (Bundesgesetzblatt I Seiten 632, 633) besteht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der im Bebauungsplan festgesetzte Schutzwall mit Schutzanpflanzung (südlich der Straße Am Kuchenberg) bereits realisiert.

Das Bebauungsplangebiet ist nach dem Trennsystem besielt. In der Winsener Straße, in der Straße Am Kuchenberg und im hinteren Teilbereich des Winsener Stiegs liegen Schmutzwassersiele. Regenwassersiele sind in der Winsener Straße, in der Straße Am Kuchenberg und teilweise im Winsener Stieg vorhanden. Im Plangebiet befinden sich ferner zwei Netzstationen der Hamburgischen Electricitätswerke AG (Flurstücke 1514, 1558).

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Arrondierung des vorhandenen Wohngebiets an den Straßen Am Kuchenberg und Kuchenbergweg (außerhalb des Plangebiets) sowie zur Realisierung eines Wohnungsbauprojektes gemäß einer Entscheidung der damaligen Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung aus dem Jahre 1990, wird am nördlichen Plangebietsrand auf Flurstück 1479 allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 beachtet die Obergrenze des § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Die Dreigeschossigkeit resultiert insbesondere aus der Wohngebietsarrondierung. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse und überschreitet nicht die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Um zusätzlichen Spielraum für die Anordnung der geplanten Baukörper planungsrechtlich zu gewährleisten, erfolgt eine flächenhafte Festsetzung der Baugrenzen. Die Baugenehmigung des Wohnungsbauvorhabens sieht Stellplätze südlich und östlich der im Bebauungsplan für die Hauptgebäude festgesetzten Baugrenzen vor.

4.2 Gewerbegebiet

Der größte Teil des Plangebiets wird, gemäß dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans, als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierbei sind die gewerblichen Flächen gegliedert worden, und einzelne Nutzungsausschlüsse sind erfolgt, um ein ausgewogenes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu erreichen. Außerdem wird ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet durch das Miteinbeziehen der vorhandenen Topographie, durch die Festsetzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zu deren Erhalt und die eines Schutzwalls auf den Flurstücken 1576 und 1551. Dieser Schutzwall ist bereits realisiert und Bestandteil der Baugenehmigungen für die mittlerweile ansässigen Gewerbebetriebe nördlich der Winsener Straße insbesondere des auf Flurstück 1571 ansässigen Betriebs zum Schmelzen von tierischen Fetten, für den eine Genehmigung nach § 10 BImSchG besteht. Entsprechend einer vom TÜV Nord vorgelegten Geruchsimmissionsprognose kommt es zu keiner erheblichen Geruchsbelästigung im nördlich angrenzenden Wohngebiet und im Bereich der Werkswohnung auf Flurstück 1497.

Die immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheids der Schmalzfabrik beziehen sich auf die Begrenzung der Geruchsemissionen/-immissionen sowie Lärmimmissionen. So wird die Einhaltung einer bestimmten Geruchskonzentration in der Abluft der Biofilteranlage sowie eines Immissionsgrenzwertes im angrenzenden Wohngebiet gefordert. Als Leistungs- und Funktionsnachweis für die Biofilteranlage sind erstmalige und wiederkehrende Messungen der Geruchskonzentration durchzuführen. Hinsichtlich der Begrenzung der Lärmimmissionen wurden für die Grundstücksgrenze der Schmalzfabrik die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) sowie für die nördlich angrenzende Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (50 dB(A) tags, 35 dB(A) nachts) festgelegt.

Überdies ist der Nachbarschutz durch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gewährleistet. Eine Flächensicherung als Gewerbegebiet bleibt ferner unabdingbar, weil es sich um die einzigen im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen im Süden Harburgs handelt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist, mit Ausnahme der mit "(C)" bezeichneten Fläche (Flurstück 1497), eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Freiflächenanteils und des Bewuchses sowie der Stadtrandlage, ist die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft worden. Hieraus resultiert auch die festgesetzte Zweigeschossigkeit.

Im Gewerbegebiet werden entlang der Winsener Straße und des Winsener Stiegs in den den Baugrenzen vorgelagerten Zonen zur Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen (Flächen "(D)").

Im Gewerbegebiet sind notwendige Zufahrten über die Flächen zum Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zulässig. Ebenerdige Stellplätze können in diesem Bereich zugelassen werden, wenn der verbleibende Begrünungsanteil mindestens 50 vom Hundert (v.H.) beträgt (vgl. § 2 Nummer 3).

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß zusammenhängende und begrünte Freiflächen und somit ein einheitlicher "Vorgartenbereich" entsteht, in den sich die genannten zulässigen Zufahrten sowie die ebenerdigen Stellplätze harmonisch einfügen können. Im übrigen werden mit diesen Festsetzungen, entsprechende Auflagen aus den erteilten Baugenehmigungen der bereits ansässigen Betriebe übernommen und verbindlich für das gesamte Plangebiet festgeschrieben.

Bei den Gewerbegrundstücken ist, mit Ausnahme des Flurstücks 1497, eine Flächen- ausweisung mit Verzicht auf eine Bauweise gewählt worden, um den Betrieben eine wirtschaftliche und gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke, einschließlich ei- ner individuellen Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Desweiteren kann bei der Vergabe der Grundstücke flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe reagiert werden.

Aufgrund der Topographie, des vorhandenen Bewuchses und der städtebaulichen Si- tuation, wird auf der Fläche "(B)/(C)" als Maß der baulichen Nutzung eine zulässige Grundfläche von 400 m² und ein Vollgeschoß festgesetzt. Die festgesetzten baukör- perbezogenen Baugrenzen (mit einer Tiefe zwischen 12 m und 22 m) im östlichen Teil des Flurstücks 1497, eröffnen dem Grundeigentümer maßvolle Erweiterungsmöglich- keiten für das bestehende Gebäude. Eine zusätzliche Bebauung mit gewerblichen Hauptgebäuden in den westlichen Flurstücksteilen ist nicht möglich. Gründe hierfür sind das dortige topographisch bewegte Gelände, der als erhaltenswert eingestufte Bewuchs sowie die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen, die nur durch die Grundstückszufahrt zur nördlichen Wohnbebauung an der Straße Am Kuchenberg (außerhalb des Plangebiets) unterbrochen werden. Ein weiterer Grund ist der Schutz dieser Wohnbebauung vor gewerblich bedingten Immissionen.

Gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sind unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1.1). Eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung hat gezeigt, dass Betreiber von gewerblichen Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten gerade die- jenigen bereits erschlossenen und verkehrsgünstigen Bereiche bevorzugen, die von der städtebaulichen Zuordnung den „klassischen“ Gewerbe- und Handelsbetrieben vorbehalten bleiben sollen. Außerdem führen die mit Vergnügungsstätten verbunde- nen Begleiterscheinungen, z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, vielfach „reißer- isch“ aufgemachte Reklame, zu den in angrenzenden Wohngebieten abträglichen Strukturveränderungen. Der vorgenommene Ausschluß stellt somit eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölke- rung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Einzelhandelsbetriebe sind außer auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1.2). Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben ist erforderlich, da- mit diese Flächen für Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen reserviert bleiben, die aufgrund ihres Störgrades auf den Gebietstypus Gewerbegebiet angewie- sen sind. Ein weiterer Grund für die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf ei- ner Teilfläche ist die Schädigung des Bezirkszentrums Harburg. Die städtebauliche Verteilung sogenannter „Zentraler Standorte“ ist ein Grundsatz ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels“ und seiner Fortschreibung. Es soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbar- keit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Nutzungen zu einer un- ausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Mit erheblichem Ein- satz ist auf der Grundlage der Zentrenplanung die Planung für das Bezirkszentrum Harburg mit einem differenzierten Angebot nicht nur der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und Verwaltung betrieben worden. Die Zulassung von "zentrenrelevanten" Handels- und Einzelhandelsbetrieben auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Ein diesbezügliches Gefahrenpotential liegt vor.

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit Fahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, Artikel ausstellen oder lagern (vgl. § 2 Nummer 1.3). Die Zulässigkeit dieser Einzelhandelsbetriebe südlich des Winsener Stiegs zielt darauf ab, den Standort für nicht zentrenschädigende Betriebe planungsrechtlich zu sichern. Die bereits ansässigen Betriebe sind daher weiterhin zulässig.

Im übrigen sind Großhandelsbetriebe im gesamten Gewerbegebiet zulässig. Bei dieser Betriebsform ist davon auszugehen, dass keine Schädigung des Bezirkszentrums Harburg eintritt. Es handelt sich um gewerbliche Einrichtungen im engeren Sinne.

Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze) unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1.4). Die Nutzungsgliederung des Gewerbegebiets durch diese genannten Ausschlüsse soll bewirken, daß wesentliche Beeinträchtigungen der vorhandenen sowie der geplanten benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes für die nördliche benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

Die mit „(B)“ bezeichneten Flächen stellen einen untergeordneten Teil aller Gewerbeflächen dar. Es verbleiben für die nach § 8 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ausreichende Ansiedlungsflächen.

Auf der mit "(C)" bezeichneten Fläche sind Nutzungen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 1.5). Es handelt sich hierbei um das Flurstück 1497, auf dem mit dieser Festsetzung bestandgemäß Betriebswohnungen allgemein zulässig sind. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, ob für das Flurstück 1497 anstelle einer Gewerbeflächenfestsetzung, alternativ allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Im Unterschied zur Wohngebietsausweisung auf dem Flurstück 1479 wäre der Abstand zwischen einer neuen Wohnbebauung „Am Kuchenberg“ erheblich geringer als zur vorgesehenen Wohnbebauung an der Winsener Straße. Bei dem vorhandenen Wohnhaus handelt es sich rechtlich, trotz Vorhandensein eines selbständigen Flurstücks, ausschließlich um eine Betriebswohnung. Diese wird durch die getroffene Festsetzung planerisch gesichert. Ein möglicher Rechtsnachfolger hat keinen Anspruch auf "normales" Wohnen. Dem betriebsbezogenen Wohnen kann ein höheres Maß an Belästigungen und Störungen durch Immissionen zugemutet werden als sonstigen Wohnnutzungsberechtigten. Bewohner einer betriebsbezogenen Wohnung können daher nicht verlangen, nur solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt zu werden, die in für das Wohnen vorgesehenen Gebieten zulässig sind. Durch ein eventuelles Miteinbeziehen des Flurstücks 1497 ins allgemeine Wohngebiet würde sich die Schutzbedürftigkeit dieser Wohnbebauung erheblich erhöhen. Dieses ist bzgl. der Problematik "Heranrückendes Wohnen an Gewerbe" und insbesondere wegen der daraus resultierenden Auswirkungen auf das erfolgte Genehmigungsverfahren nach

dem Bundes-Immissionsschutzgesetz des auf Flurstück 1571 ansässigen Betriebs, nicht möglich. Grundlage der erteilten Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutz-

gesetz war eine Berücksichtigung der Wohnbebauung erst nördlich der Straße Am Kuchenberg (außerhalb des Plangebiets). Der Entwicklung der gewerblichen Flächen, insbesondere des unter die Regelungen des Bundes-Immissionschutzgesetz fallenden Betriebs, wird der Vorrang vor der planerischen Wohngebietsfestsetzung eingeräumt.

Betriebwohnungen befinden sich vereinzelt in den Gewerbegebieten außer auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen. Da die gewerblichen Flächen primär den produzierenden Betrieben vorbehalten werden sollen, sind Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

4.3 Straßenverkehrsflächen, Leitungsrecht

Die Straßen Winsener Stieg und Weiherheide werden bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung der im Bebauungsplan Sinstorf 20 festgesetzten Gewerbeflächen erfolgt über den Winsener Stieg, so daß es zu keiner deutlichen Verkehrszunahme der Straßen Am Kuchenberg/Steffensweg (außerhalb des Plangebiets) kommen wird. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll laut erteilter Baugenehmigung eine private Zufahrt von der Winsener Straße aus erfolgen. Das durch die Umsetzung des Bebauungsplans zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann über die bestehenden Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Zwischen der Kehre am Ende des Winsener Stiegs und der Straße Am Kuchenberg ist eine unterirdische Sieltrasse der Hamburger Stadtentwässerung fertiggestellt worden. Die Trasse ist grundbuchrechtlich in einer Breite von 4 m gesichert. Aus Leitungssicherungsgründen ist jedoch die Eintragung eines 5 m breiten Leitungsrechts erforderlich, so daß der Hamburger Stadtentwässerung als Begünstigten die notwendige Wartung ermöglicht wird und darüber hinaus sichergestellt ist, daß die Trasse weder bebaut noch mit Bäumen bepflanzt wird. Die Verbreiterung des Leitungsrechts um 1 m soll westlich auf Flurstück 1576 erfolgen.

Das Flurstück 409 (Weiherheide) wird bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um einen gewidmeten Weg, der insbesondere als eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung vom Winsener Stieg zum weiterführenden Wanderweg Weiherheide (außerhalb des Plangebiets) anzusehen ist.

4.4 Grünflächen

4.4.1 Öffentliche Grünfläche:

Auf Flurstück 1552 (Nordosten des Plangebiets) ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie nimmt eine bestehende Wegeverbindung auf und verbindet den Bereich der Straße Am Kuchenberg mit der östlich davon liegenden Streuobstwiese einschließlich des Bolzplatzes (außerhalb des Plangebiets). Die öffentliche Grünfläche (Wegeverbindung) soll zum nördlich angrenzenden Flurstück 375 (außerhalb des Plangebiets) mit

Sträuchern abgepflanzt werden, damit ein Sichtschutz sowie ein Schutz vor Beeinträchtigungen der Eigentümer durch Spaziergänger gewährleistet ist.

4.4.2 Private Grünfläche:

Südlich der Straße Am Kuchenberg und der öffentlichen Grünfläche wird auf den Flurstücken 1576 und 1551 eine private Grünfläche festgesetzt, die insbesondere Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen aufnimmt (siehe auch Ziffer 4.5).

4.5 Lärmschutz

Aufgrund der starken Verkehrsbelastungen der Hauptverkehrsstraße Winsener Straße muß mit Lärmimmissionen für die unmittelbar angrenzenden Bauflächen im Planbereich gerechnet werden. In Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Wohnbauvorhaben auf Flurstück 1479 ist 1993 ein Schallschutzgutachten erstellt worden. Dort sind Schutzmaßnahmen aufgeführt, welche für die Bebauung geeignet sind, um unter Berücksichtigung der Vorbelastung zumutbare und erträgliche Lärmwerte zu erhalten. Die Baugenehmigung des Wohnbauvorhabens schließt als Bestandteil das o.g. Schallschutzgutachten mit ein. Demnach sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen Voraussetzung für die Realisierung des Wohnungsbaus.

Der Bebauungsplan übernimmt diese Vorgaben und setzt als aktiven Schallschutz entlang der Winsener Straße eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Straße fest. Sie ist mit Unterbrechungen (dort steht das natürliche Gelände bereits auf diese Höhe an) als Verlängerung der bereits auf Flurstück 1475 (außerhalb des Plangebiets) vorhandenen Lärmschutzwand geplant. Zusätzlich wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Winsener Straße sind durch Anordnungen der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung werden die bauordnungsrechtlichen Forderungen des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Zur optischen Abschirmung ist am nördlichen Plangebietsrand südlich der Straße Am Kuchenberg (außerhalb des Plangebiets) eine Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zum Schutz der Wohnbebauung dient neben der vorgenommenen Gliederung des Gewerbegebiets auch der festgesetzte Schutzwall (Flurstücke 1576, 1551). Dieser Schutzwall ist bereits realisiert und Bestandteil der Baugenehmigungen für die mittlerweile ansässigen Gewerbebetriebe nördlich des Winsener Stiegs (insbesondere des auf dem Flurstück 1571 ansässigen Betriebs zum Schmelzen von tierischen Fetten). Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Höhe des 10 m breiten Schutzwalls mit Schutzanpflanzung bestandsgemäß von

2 m auf 2,5 m über Straße geändert. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch wurde beachtet.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg enthält die Darstellung des sog. Äußeren Rings Harburg (Südumgehung, Anbindung Meckelfeld). Das Landschaftsprogramm übernimmt die Aussagen des Flächennutzungsplans nicht und kennzeichnet die Südumgehung als Fläche mit Klärungsbedarf. Die Straße ist Gegenstand von Vereinbarungen mit Niedersachsen im Rahmen der gemeinsamen Landesplanung. Die grundsätzliche Durchführbarkeit bleibt durch den vorliegenden Bebauungsplan Sinstorf 20 gewährleistet. Bei einer Umsetzung der Planung der Südumgehung Harburg können Verkehrsimmissionen auch südlich des Plangebiets auftreten. Im Flächennutzungsplan ist die Trasse der Südumgehung Harburg dargestellt. Der Bebauungsplan Sinstorf 4 setzt die zugehörige Straßenverkehrsfläche in einer Breite von ca. 30 m fest. Deshalb ist es nicht erforderlich, Festsetzungen bzw. Optionen für einen aktiven Lärmschutz und mögliche Schallreflektionen durch die Gewerbebauten direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorzusehen. Innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Trasse und der im Bebauungsplan Sinstorf 4 festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist es möglich, neben der reinen Straßenfläche auch eventuell notwendige Lärmschutzanlagen zu realisieren.

4.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.6.1 Baumschutz

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

Das Plangebiet wird in Teilbereichen durch vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen orts- und landschaftsbildtypisch geprägt. Darüber hinaus kommt diesen Baumbeständen lufthygienische Bedeutung durch Staub- und Schadstoffausfilterung, klein-klimatische Bedeutung durch Verdunstung und Beschattung und Bedeutung als Lebensraum für Tiere zu.

Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan die Bestandserhaltung vorhandener, besonders prägnanter Baumbestände vor, für die folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Sträucher unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). So können Wurzelbeschädigungen und Stammschäden dieser wertvollen Gehölzbestände verhindert werden, die diese ansonsten ab einem gewissen Umfang der Beschädigungen in ihrem Bestand gefährden und zum Absterben der Gehölze führen können. Dabei ist der zu schützende Bereich auf die durch die Baumkrone abgedeckte Fläche beschrieben worden, weil gerade in dieser Zone die wichtigen baumverankernden und im Bereich der Kronentraufe die baumversorgenden Wurzeln auftreten.
- Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben

(vgl. § 2 Nummer 11). Diese im Bebauungsplan festgesetzte Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, daß bei Abgang ein neuer Baum bzw. ein neues Gehölz die gewünschte Funktion übernehmen kann. Aus dem Baumerhalt resultierende Einwirkungen wie Beschattung und Laubfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Gehölzbestandes hingenommen werden.

4.6.2 Begrünungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen verfolgen das Ziel, die durch die zukünftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes zu mindern. Dabei haben die festgesetzten Baumpflanzungen folgende positive Auswirkungen:

- Teilausgleich für das durch die Bebauung verlorengelassene Grünvolumen;
- Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte infolge von Beschattung und Verdunstung;
- Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft;
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und damit Sicherung einer verbleibenden Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in den offenen Pflanzflächen;
- Verzögerung des Wasserabflusses und damit verstärkte Regenwasserverdunstung;
- Ergänzung vorhandener Lebensraumstrukturen;
- Verbesserung der Integration neuer Baukörper in das bestehende Ortsbildgefüge

Mindestens 20 v.H. der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; festgesetzte Anpflanzungsgebote sind anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung wird getroffen, um mindestens eine Verteilung ökologisch wirksamer Grünstrukturen auf den Grundstücken und damit eine Durchgrünung der Gebiete zu erreichen. Die Festsetzung stellt überdies die Begrünung von Baugebieten sicher und sorgt so für einen Mindestanteil ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten. Der festgesetzte Mindestanteil von Vegetationsstrukturen mit Bäumen und Sträuchern beeinflusst die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, bereichert das Erscheinungsbild des Baugebiets und verbessert die Einbindung in das Umfeld.

In den Gewerbegebieten sind entlang der Straßen Winsener Straße und Winsener Stieg auf den mit "(D)" bezeichneten Flächen, großkronige Bäume in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Durch diese Regelung wird dem Belang einer homogenen Vorgartengestaltung Rechnung getragen. Der wesentliche Gestaltungsinhalt ist dabei eine straßenparallele, durchgängige Baumreihe, deren Umsetzung durch die Festsetzung – unabhängig von der zukünftigen Grundstücksparzellierung – sichergestellt wird. Bei den betreffenden Flächen "(D)" handelt es sich um die den Baugrenzen vorgelagerte Zone zur Straßenbegrenzungslinie, welche im § 9 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung als sog. Vorgarten (Fläche zwischen der Straßenlinie oder Straßengrenze und der vorderen Fluchtlinie des Gebäudes) definiert wird.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 5). Eine derartig ermöglichte gleichmäßige Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen schafft insbesondere über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk eine Abmilderung der von versiegelten Verkehrsflächen ausgehenden negativen Wirkungen.

Die Gliederung durch optisch wirksame Bepflanzung dient auch der gestalterischen Aufwertung der Anlagen und verbessert damit deren Einbindung in das Umfeld im Übergang zur freien Landschaft.

Für festgesetzte An- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 1). Mit dieser Regelung sollen Neu- und Ersatzpflanzungen dem Charakter der vorhandenen Vegetation angepaßt und wildlebenden Tieren, wie Vögeln und Insekten, soweit wie möglich artgerechte Lebensmöglichkeiten geboten werden.

Einheimische Laubbäume sind z.B.:

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 2). Durch die Vorgabe der genannten Mindestqualitäten für die zu pflanzenden Bäume soll gewährleistet werden, daß die positiven Wirkungen der Bäume, auch hinsichtlich ihrer Ausgleichsfunktion, in absehbarer Zeit erreicht werden können.

Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9). Die den Bestand ergänzenden Baumneupflanzungen sind in der beschriebenen Form auszuführen, um so entsprechende Standortverhältnisse für eine langfristige Entwicklung der Bäume vorhalten zu können. Die offene Vegetationsfläche ist dabei zu begrünen, um ein schnelles Austrocknen der Baumscheibe verhindern zu können.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 10 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher zu verwenden. Für je 2 m² ist mindestens ein Gehölz zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10). Diese festgesetzten Mindestqualitäten und -quantitäten innerhalb der zumeist flächigen Gehölzpflanzungen stellen sicher, daß die genannten positiven Funktionen möglichst schnell erreicht und eventuelle Pflanzenausfälle kompensiert werden können. Diese so anzupflanzenden Flächen sind auf den Mindestbegrünungsanteil eines jeden Grundstücks anrechenbar.

Die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen (und für die Erhaltung) von Bäumen und Sträuchern an der südlichen Plangebietsgrenze, beidseitig der Wegeparzelle Weiherheide und an den Grenzen des Flurstücks 1497 dienen als Pufferflächen für den angrenzenden weithin einsehbaren und damit empfindlichen Landschaftsraum (= Flächen an der südlichen Plangebietsgrenze), zur Gliederung des gesamten Gebiets und zur Abschirmung benachbarter Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe (= im Bereich des Flurstücks 1497) und Gewerbe und Erholung (= im Bereich der Wegeparzelle Weiherheide).

Darüber hinaus stellen diese Anpflanzungen Ergänzungen zu bereits vorhandenen, ortsbildprägenden Gehölzbeständen dar. Diese Festsetzung strukturbildender Anpflanzungen bereichert somit das Erscheinungsbild des Gebiets und verbessert die Einbindung in das Umfeld und das insbesondere zu der unmittelbar benachbarten, unter Landschaftsschutz stehenden freien Landschaft.

Diese flächig vorzusehenden Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bilden das Grundgerüst für die Durchgrünung und sorgen so für eine Biotopvernetzung. Sie bieten innerhalb des künftig baulich in Anspruch genommenen Gebiets Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten.

4.6.3 Oberflächenentwässerung, Gewässer- und Bodenschutz, Brauchwassernutzung

Die jeweiligen Plangebietsteile sollen zum einen über eine offene Oberflächenentwässerung, deren Bestandteile Gräben und Mulden sind, verfügen. Zum anderen soll an das bestehende Regenwassersiel angeschlossen werden. Neue Regensiele sind nicht vorgesehen.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen des allgemeinen Wohngebiets (Flurstück 1479) kann über Gräben/ Muldensysteme mit einem Notüberlauf an das Regensiel der Winsener Straße abgegeben werden. Das vorhandene Regensiel ist hierfür noch ausreichend dimensioniert. Es wird nur wenig belastetes Niederschlagswasser von Dachflächen, Höfen und Zufahrten anfallen. Dieses soll entsprechend den örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnissen im möglichst großem Umfang am Entstehungsort verbleiben und in dafür vorgesehenen Grünmulden gespeichert werden. Die topographischen Verhältnisse erlauben es nicht, das anfallende Wasser aus dem geplanten Wohngebiet in Richtung Südosten zum Weiherheidegraben abzuleiten.

Das Oberflächenwasser von den übrigen Flächen (Gewerbegrundstücke) kann über Pflasterrinnen bzw. Mulden in den sog. Weiherheidegraben bzw. in das östlich des Plangebiets befindliche Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Durch den Bebauungsplan werden Maßnahmen zu einer verbleibenden Grundwasseranreicherung vorgegeben. Auf privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13). Die Herstellung mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erhält auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.

Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung.

Eine weitergehende Abminderung der durch Baulichkeiten verursachten Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch ein für das gesamte Plangebiet gültiges Versickerungsgebot ist nicht möglich. Eine Voreinschätzung der Versickerungsfähigkeit durch das Geologische Landesamt hat ergeben, daß das Plangebiet durch anstehende, bindige und damit schwer wasserdurchlässige Geschiebelehme und -mergel nicht für

Versickerungsmaßnahmen geeignet ist. Somit ist eine auf die verbleibenden, unversiegelten Flächen konzentrierte Versickerung der auf Gebäudekörper anfallenden Niederschlagswasser nicht umsetzbar.

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei Neubau der Wohngebäude 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 Verringerung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzanlage zur Verfügung und finden Verwendung z.B. für die Wasserspülung der Toiletten; das Niederschlagswasser hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt kann damit einerseits eine sparsamere Nutzung des Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Entwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

4.7 Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen

Für den Wasserlauf des sog. Weiherheidegrabens (größtenteils östlich außerhalb des Plangebiets) einschließlich der Böschungen und einer Freihaltefläche liegt eine wasserrechtliche Genehmigung (Ausbaugenehmigung vom 8. Sept. 1993) vor. Der Bebauungsplan übernimmt die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen (Flurstück 1553) nachrichtlich als Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen. Aufgrund der wasserrechtlichen Genehmigung ist nach Fertigstellung des Gewässers dieses einzumessen, eine eigene Gewässerparzelle zu bilden sowie der Grund und Boden ins Verwaltungsvermögen der Baubehörde - Amt für Wasserwirtschaft - zu überführen. Somit ist eine Bebauung der Böschung, einschließlich eines zur ihr parallelen, 1,5 m breiten Streifens mit Haupt- oder Nebengebäuden ausgeschlossen.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Sinstorf 20 ersetzt die für diesen Teilbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Sinstorf 4, der für die bebaubaren Flächen dieses Teilbereichs als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" festsetzte. In Abänderung dieser bisher bestehenden Festsetzung wird für den nordwestlichen Teil „allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen und für den gesamten Geltungsbereich in den Regelungen des § 2 Nummern 5 bis 13 die vorab beschriebenen Inhalte u.a. zur Grundstücksbegrünung ergänzt. Gegenüber den bisher geltenden, flächenhaften Ausweisungen stellen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Sinstorf 20 eine deutliche Verbesserung gerade aus landschaftsplanerischer Sicht dar.

Unabhängig davon ergeben sich bei Realisierung der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung einschließlich der notwendigen Erschließungsmaßnahmen, wie Zufahrten und Zuwegungen, für die verschiedenen Naturhaushaltsfaktoren und für das Orts- bzw. Landschaftsbild folgende Auswirkungen:

Orts- und Landschaftsbild:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südöstlich an wertvolle, weiträumige, landwirtschaftlich genutzte und durch das Landschaftsschutzgebiet „Marmstorfer Flottsand-

platte“ geschützte Orts- und Landschaftsbildbereiche an. Gerade die bis zu 15 m tiefere Lage gegenüber den östlichen Flächen der „Höpenländereien“ macht die große Einsehbarkeit des Plangebietes und damit die sehr große Bedeutung für diesen empfindlichen Landschaftsraum deutlich. Die bewegte Topographie mit den beschriebenen Höhenunterschieden macht den Charakter dieses Landschaftsraumes sehr empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen wie z.B. großmaßstäbliche Baukörper. Durch bereits verwirklichte und zukünftig hinzukommende Gewerbebauten wird das Landschaftsbild in diesem Raum, der überdies den Eingangsbereich Harburgs vom südlichen Umland aus darstellt, negativ und weithin sichtbar überprägt.

Der Erhalt einschließlich Ersatzpflanzverpflichtung des besonders prägnanten Gehölzbestandes, die Festsetzung der Anpflanzungsgebote v.a. an den jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie die Festsetzungen in § 2 Nummern 5 bis 13 tragen dafür Sorge, daß die beschriebenen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgemildert werden können.

Aber selbst bei vollständiger Realisierung der Begrünungsvorgaben verbleiben aufgrund der großen Empfindlichkeit des Landschaftsraumes für das Orts- und Landschaftsbild erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen.

Tier- und Pflanzenwelt:

Durch die zulässige Überbaubarkeit mit Hauptgebäuden von 60 % der Fläche im ausgewiesenen Gewerbegebiet, wie diese bereits im bisher geltenden Bebauungsplan Sinstorf 4 verankert war, gehen derzeit offene Vegetationsflächen (u.a. brachgefallene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen) im östlichen Plangebiet, nördlich und südlich des Winsener Stieges verloren. Der Verlust kann durch die festgesetzten Begrünungsaufgaben quantitativ nicht aufgefangen werden. Durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 ist im Gewerbegebiet ein Versiegelungsgrad von 60 % der Fläche möglich, der bei Überschreitung durch Nebenanlagen noch auf insgesamt 80 % erhöht werden könnte. Diese derzeit noch nicht baulich in Anspruch genommenen Brachflächen, die auf Grund ihrer Ausbildung vorrangig für Insekten Lebensraumfunktionen übernehmen können, gehen zukünftig in großem Umfang verloren. Dies betrifft auch die nord-westliche Fläche des „allgemeinen Wohngebiets“.

Die festgesetzten Ergänzungen des vorhandenen Gehölzbestandes sowohl durch flächige Pflanzungen als auch durch Einzelbaumpflanzungen bedeuten eine Vermehrung der Gehölzstrukturen, die wiederum verstärkt von v.a. störungsunempfindlichen Vögeln als Brutlebensraum genutzt werden können. Es handelt sich aber hierbei um ausgesprochen stark von äußeren Einflüssen gestörte Bereiche.

Die vorhandenen Brachflächen gehen nahezu vollständig verloren, stellen aber bereits heute aufgrund der relativ jungen Ausprägung und der Kleinteiligkeit, die darüber hinaus noch von den vorhandenen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen randlich beeinträchtigt wird, keine hochwertigen Lebensraumfunktionen dar. Durch die Neuanpflanzungen werden diese Brachflächen zu einem Teil ersetzt. Es verbleiben aber quantitativ umfassende und nachhaltige Beeinträchtigungen.

Boden:

Durch Baukörper, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und andere befestigte Flächen bis zu einem Anteil von 60 % der Gesamtfläche im Gewerbegebiet (ggf. auf 80 % erwei-

terbar) und bis zu 40 % der Gesamtfläche im „allgemeinen Wohngebiet“ (ggf. auf ca. 60 % erweiterbar) wird der Boden ganz oder teilweise versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen ganz oder in erheblichem Maße verloren. Neben diesen Versiegelungen unterschiedlicher Intensität sorgen die damit einhergehenden Abgrabungen und Verdichtungen sowie das Einbringen von standortfremden Materialien für nicht wiedergutzumachende Schädigungen der Bodenfunktionen.

Für den Faktor „Boden“ verbleiben erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Wasserhaushalt:

Die stark erhöhte Versiegelung, bis zu maximal 80 % der gewerblich genutzten Flächen, (s. auch vorher) bisher unversiegelter Flächen ver- bzw. behindert die Versickerung anfallenden Oberflächenwassers und führt so zu einem beschleunigten Abfluß dieses Wassers. Auf diese Weise wird die Wasserrückhaltung wie auch die Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig bzw. erheblich reduziert.

Durch die in § 2 Nummer 13 getroffene Festsetzung, auf privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, kann den genannten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt geringfügig entgegengewirkt werden.

Es verbleiben aber auch für den Faktor „Wasserhaushalt“ erhebliche, nachhaltige Beeinträchtigungen.

Klima:

Das kleinklimatische Ausgleichspotential der bisher offenen Vegetationsflächen für die angrenzenden bereits baulich genutzten Flächen geht weitgehend verloren. Die hinzukommenden bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen durch Aufheizungen der künftig versiegelten Flächen, starke Einschränkung der Wasserrückhaltung und damit der Wasserverdunstung und durch zusätzliche Luftschadstoffe aus Straßenverkehr, Hausbrand und Produktionsprozessen beeinträchtigen die derzeitige kleinklimatische Situation.

Durch die festgesetzten Begrünungen in einem Mindestumfang von 20 % für das Gewerbegebiet und von 40 % für das „allgemeine Wohngebiet“ und den so erzielbaren Beschattungs- und Verdunstungseffekten können die Aufheizungen der zukünftig versiegelten Flächen teilweise verringert werden. Darüber hinaus sorgen diese Vegetationsbestände für das teilweise Ausfiltern von Schwebstäuben und gasförmigen Luftverunreinigungen (z.B. durch Aufnahme und Umwandlung des Kohlendioxids im Rahmen des Photosyntheseprozesses).

Aufgrund des möglichen, sehr hohen Versiegelungsgrades (bis max 80 % im Gewerbegebiet) kann den beschriebenen Beeinträchtigungen des Lokalklimas nur zu einem geringen Teil entgegengewirkt werden.

Auch für diesen Faktor verbleiben erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.

Zusammenfassung

Für die Naturhaushaltsfaktoren „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Klima“ sowie für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben erhebliche, nachhaltige, nicht ausgeglichene Beeinträchtigungen. Für den Faktor „Tier- und Pflanzenwelt“ verbleiben nachhaltige und quantitativ umfassende Beeinträchtigungen.

Diese umfassenden Beeinträchtigungen waren bereits durch die bauleitplanerischen Regelungen des bisher für diesen Bereich geltenden Bebauungsplans Sinstorf 4 zulässig. Nach der novellierten Fassung des § 1a Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Umwandlung des Gewerbegebiets in „allgemeines Wohngebiet“ im Nordosten des Plangebiets und durch die eingangs beschriebenen Festsetzungen, tritt gegenüber den hiermit außer Kraft tretenden Ausweisungen eine merkliche Verbesserung ein, ohne damit den Grad der Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild in hohem Maße verringern zu können.

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 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Sinstorf 4 vom 2. Februar 1970 mit der Änderung vom 31. Januar 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1970 Seite 48, 1995 Seite 16) aufgehoben.

8. Flächen - und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von 81.600 m². Hiervon werden etwa 5600 m² als Straßenverkehrsfläche und etwa 350 m² für eine öffentliche Grünfläche benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen keine Flächen durch die Freie- und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten werden durch die Herstellung und den Ausbau neuer bzw. bestehender Gräben einschließlich eines Notüberlaufs mit Anschluß an die bestehenden Regensiele entstehen.