

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. 24575

**Begründung
zum Bebauungsplan
Stellingen 59**

VOM 06.07.2006

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	4
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	5
3.1.3	Bauschutzbereich	5
3.1.4	Geplantes Wasserschutzgebiet	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3	Baumschutz.....	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	6
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen	6
3.3.2	Übergeordnete Entwicklungskonzepte	6
3.4	Angaben zum Bestand	7
4	Umweltbericht	9
4.1	Vorbemerkungen.....	9
4.1.1	Gesetzliche Grundlage und Ziel des Umweltberichts	9
4.1.2	Scoping-Termin und öffentliche Plandiskussion	9
4.1.3	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens.....	10
4.1.4	Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums.....	11
4.1.5	Untersuchungsschwerpunkte der Plan-Umweltprüfung	11
4.1.6	Alternativen.....	13
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen.....	16
4.2.1	Schutzgut Luft und Lärm	16
4.2.1.1	Bestandsbeschreibung.....	16
4.2.1.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	17
4.2.1.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen	19
4.2.2	Schutzgut Klima	21
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung.....	21
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	21
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen	21

4.2.3	Schutzgut Wasser.....	22
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung.....	22
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	23
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen	23
4.2.4	Schutzgut Boden.....	24
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung.....	24
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	25
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen	25
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	26
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung.....	26
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	26
4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen	27
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild.....	27
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung.....	27
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	29
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen	30
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung.....	31
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	31
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit.....	31
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung.....	31
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	32
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen	32
4.3	Monitoring	32
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht	33
4.4.1	Zusammenfassung der Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen	33
4.4.2	Naturschutzfachliche Abwägung mit Eingriffsregelung	34
5	Planinhalt und Abwägung.....	35
5.1	Kerngebiet.....	35
5.2	Sondergebiet.....	39
5.3	Anbauverbotszone	44
5.4	Werbeanlagen.....	44
5.5	Stellplätze und Garagen.....	45

5.6	Straßenverkehrsflächen, Ausschluss von Überfahrten, Geh- und Fahrrecht	47
5.7	Immissionsschutz.....	47
5.8	Entwässerungskonzept	51
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	52
5.9.1	Baumschutz	52
5.9.2	Begrünungsmaßnahmen.....	54
5.9.3	Gewässer- und Bodenschutz	56
5.10	Bauschutzbereich.....	57
5.11	Geplantes Wasserschutzgebiet	57
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	57
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	57
8	Flächen- und Kostenangaben	57
8.1	Flächenangaben	57
8.2	Kostenangaben.....	57

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/2004 vom 6. Januar 2004 und 18. Oktober 2005 (Amtl. Anz. S. 131) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. März 2005 und 18. Oktober 2005 (Amtl. Anz. 534 und S. 1873) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Das Grundstück Kieler Straße 499 (Flurstück 4549) liegt brach. Der vorhandene bauliche Bestand entspricht hinsichtlich Gestaltung, Erhaltungszustand und Raumbildung nicht der extrovertierten Lage des Standorts. Im Jahr 2001 wurde das sog. Telekom-Gelände (bestehend aus den beiden Flurstücken 4548 und 4549, ehemals 4164) durch einen Baumarktbetreiber erworben. Der Investor plant an diesem Standort einen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt.

Vor dem Hintergrund bestehender informeller Planungen ist im Rahmen eines städtebaulichen Gutachtens bereits 2002 die städtebauliche Verträglichkeit einer Fachmarktnutzung auf dem Telekom-Gelände geprüft worden. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die Entwicklung eines Bau- und Gartenfachmarkts für den Standort als geeignete Nutzungsalternative angesehen werden und diese Nutzung bei Einhaltung bestimmter Qualitätskriterien auch zu einer städtebaulichen Aufwertung des Areals beitragen kann. Damit liegt die Realisierung des Fachmarkts auch im öffentlichen Interesse.

Das Vorhaben kann auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Neben dem südlichen Bereich des Telekom-Geländes, dem Bereich des geplanten Fachmarkts, sind aufgrund funktionaler Zusammenhänge weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Der Geltungsbereich soll auch deshalb das gesamte im bisher gültigen Bebauungsplan Stellingen 4 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene ehemalige Postgelände umfassen, da die übrigen Bereiche des ehemaligen Postbetriebshofes nicht mehr selbstständig entsprechend der Ausweisung des Bebauungsplans Stellingen 4 genutzt werden können. Für diese verbleibenden Flächen muss daher ebenfalls definiert werden, wie sie zukünftig genutzt werden dürfen.

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 das Plangebiet "gewerbliche Baufläche" dar. Die Kieler Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ 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 das Plangebiet das Milieu "Gewerbe/Industrie und Hafen" dar. Als milieuübergreifende Funktionen Naturhaushalt sind „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ dargestellt. Die Kieler Straße ist als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben. Das geplante Wasserschutzgebiet (vgl. Ziffer 5.11) ist nachrichtlich vermerkt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist für das Plangebiet der Biotopentwicklungsraum "Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen" (14a), für die Kieler Straße der Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt.

3.1.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

3.1.4 Geplantes Wasserschutzgebiet

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

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Stellingen 4 vom 10. Oktober 1966 (HmbGVBl. S. 222). Er setzt für das Plangebiet eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Betriebshof Deutsche Bundespost fest. Die bauliche Ausnutzung ist lediglich durch eine Geschossflächenzahl von 0,5 bei einer zulässigen Traufhöhe von 12 m definiert.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet liegen aus dem Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen folgende Hinweise auf Altlasten vor: Im Plangebiet befand sich eine Tankstelle mit einer Stellfläche für Schrottboxen (Metallverarbeitung), eine Kraftwagenwerkstatt, eine Heizungsanlage im Verwaltungsgebäude sowie Kohlenbunker und eine Heizungsanlage im Bürogebäude. Die sich ergebenden Verdachtsmomente im Sondergebiet wurden durch eine Untersuchung des Untergrundes auf sanierungsrelevante Kontamination abgeklärt (siehe Ziffer 4.2.4). Darüber hinaus befand sich auf dem Gelände eine ehemalige Flakstellung aus dem 2. Weltkrieg. Hinzu sind zwei Flächen im Bodenzustandsverzeichnis aufgeführt, welche die Planung jedoch nicht berühren.

3.2.3 Baumschutz

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen

Für das Plangebiet wurde im Februar 2005 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, die im September 2005 ergänzt wurde. Im Rahmen der Untersuchung wurde der Verkehrslärm, der zukünftig auf das Plangebiet sowie die umliegende Wohnnutzung einwirkt, ermittelt bzw. gutachterlich eingeschätzt. Ferner wurde der auf die benachbarte Wohnnutzung einwirkende Gewerbelärm prognostiziert.

Im Februar 2005 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung über die Abwickelbarkeit der durch die städtebauliche Neuentwicklung des Telekom-Geländes zu erwartenden Verkehre im Umfeld des Plangebiets erstellt, die im August 2005 und Oktober 2005 ergänzt wurde.

Im Jahr 2000 und 2002 wurden Marktbeobachtungen für die Folgenutzung auf dem Telekom-Gelände angestellt, wobei auch die Auswirkungen einer Nutzung des Telekom-Geländes durch einen Bau- und Gartenfachmarkt für den ansässigen Einzelhandel, insbesondere in den umliegenden Stadtteilzentren, geprüft wurden.

Auf dem Telekom-Gelände (Flurstücke 4548 und 4549) wurden im November 2000 Untersuchungen des Untergrundes auf sanierungsrelevante Kontaminationen (Boden, Grundwasser und Bodenluft) durchgeführt.

Im Februar 2005 wurde im Rahmen eines Entwässerungsantrags ein Konzept zur Regenentwässerung im Sondergebiet und im Bereich des Bürohochhauses (Kerngebiet) erstellt.

Im Mai 2002 wurde ein stadtplanerisches Gutachten erarbeitet. Hierin wurden die Entwicklungsziele für das Telekom-Gelände und dessen Umfeld formuliert und es wurde geprüft, welche Entwicklungsalternativen für das Telekom-Gelände aufgrund bestehender Nachfrage und aus planerischer Sicht in Erwägung gezogen werden können. Darüber hinaus wurde untersucht, welche Auswirkungen die potentiellen Nutzungs- und Bebauungsoptionen in städtebaulicher Hinsicht erwarten lassen.

Im Januar 2005 wurde für das Plangebiet ein landschaftsplanerisches Gutachten mit Eingriffsregelung und Baumbilanz erarbeitet. Eine Überarbeitung dieses Gutachtens erfolgte im Oktober 2005.

Im April 2005 wurde ein Schadstoffgutachten zur Abschätzung der in Folge der Fachmarktterrichtung an der Kieler Straße zu erwartenden zusätzlichen Schadstoffbelastung erarbeitet.

3.3.2 Übergeordnete Entwicklungskonzepte

Für das Plangebiet kann auf folgende übergeordnete Entwicklungskonzepte zurückgegriffen werden:

- Stadtgestalt Hamburg – Entwicklungsstrategien, aus dem Jahr 2000
- Entwicklungskonzept Stadtteilzentrum Stellingen, aus dem Jahr 1997
- BEP-Eimsbüttel, Fachplan Gewerbe, Handlungsstrategien für die Eimsbüttler Gewerbebetriebe, aus dem Jahr 2001.

3.4 Angaben zum Bestand

Das etwa 7,92 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Stellingen am Rande des Gewerbegebiets Kronsaals-/Doerries-/Jacobsenweg westlich der Kieler Straße unmittelbar nördlich der BAB-Anschlussstelle Hamburg-Stellingen. Aufgrund seiner Lage unmittelbar am BAB-Anschluss hat das Plangebiet das Potential für eine prominente Lage. Der Anschluss ist eines der Haupteinfahrtstore in die Stadt Hamburg.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das ehemalige südliche (Flurstück 4549) und das weiter bestehende nördliche Telekom-Gelände (Flurstück 4548, zusammen etwa 5,42 ha), das unmittelbar südlich des Kreuzungsbereichs Kieler Straße/Kronsaalsweg liegende Flurstück 4163 der Deutschen Post (etwa 0,58 ha) und das westlich des Telekom-Geländes liegende Flurstück 2472 mit Wohnhäusern (etwa 0,98 ha).

Darüber hinaus sind Teile der Kieler Straße, des Kronsaalswegs und der Straße Wittenmoor in den Plangeltungsbereich einbezogen worden (etwa 0,95 ha), weitere etwa 0,04 ha entsprechend etwa 400 m² des Flurstücks 4549 werden für die Verbreiterung der Kieler Straße zwecks Einrichtung einer zusätzlichen Rechtsabbiegespur zur BAB-Auffahrt benötigt.

Das Telekom-Gelände stellte sich im Bestand bis zur Durchführung der Abrissarbeiten auf dem Flurstück 4549 wie folgt dar:

- Neben dem achtgeschossigen Bürogebäude befanden sich auf dem Telekom-Gelände zwei eingeschossige Gewerbehallen (mittlerweile zurückgebaut), die parallel zur Kieler Straße ausgerichtet sind.
- Die Hallen wurden nur zum Teil gewerblich genutzt.
- Die westlich dieser Hallen zur Straße Wittenmoor liegenden Flächen dienten als großflächige Stellplatzanlage.
- Der zur Kieler Straße gelegene Bereich wurde bis zu Beginn der Rückbauarbeiten durch einen Betrieb des Kfz-Gewerbes genutzt.

Für eine Nachfolgenutzung steht der südliche Teilbereich der Telekom-Fläche in Größe von etwa 4,03 ha nach Abzug der Erweiterungsfläche Kieler Straße zur Verfügung. Das Bürohochhaus im nördlichen Teilbereich soll dagegen weiterhin langfristig durch die Telekom genutzt werden. Aus diesem Grunde ist das ehemalige Flurstück 4164 in die neuen Flurstücke 4548 und 4549 aufgeteilt worden. Als Ersatz für die künftig im Sondergebiet entfallenden Stellplätze der Telekom ist bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Parkhauses nördlich des Bürogebäudes erteilt worden, welches mittlerweile im Rohbau fertig gestellt wurde.

Auf einem gesonderten Flurstück im Kreuzungsbereich Kieler Straße/Kronsaalsweg befindet sich in einem ein- und zweigeschossigen Gebäude eine Zweigniederlassung der Deutschen Post mit vorgelagertem Stellplatz (Flurstück 4163). Obwohl das Postgrundstück eigentumsrechtlich nicht zum Telekom-Gelände gehört, steht es mit diesem in einem räumlichen Zusammenhang.

Westlich des Telekom-Geländes und der Straße Wittenmoor ist eine Wohnnutzung in Form von vier viergeschossigen Wohngebäuden der Nachkriegszeit keilförmig in die gewerblich genutzte Umgebung eingelagert (Flurstück 2472). Die Außenflächen sind als Rasen-Abstandsflächen mit geringem Baumbestand angelegt, in Verlängerung der Kehre Wittenmoor befinden sich die zugeordneten Gemeinschaftsgaragen.

Das Telekom-Gelände (Flurstücke 4548 und 4549) sowie die Postfiliale (Flurstück 4163) sind über die Kieler Straße und den Kronsaalsweg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Am Knotenpunkt Kieler Straße/Kronsaalsweg ist eine Signalanlage vorhanden, die eine leistungsgerechte Abwicklung des Verkehrsaufkommens gewährleistet.

Durch den BAB-Anschluss und die Kieler Straße sind diese Bereiche des Plangebiets überdurchschnittlich gut für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen.

Das Flurstück 2472 (Wohnnutzung westlich des Telekom-Geländes) wird hingegen über die Straße Wittenmoor erschlossen, die hier in einer Wendeanlage endet, und ist folglich nur mittelbar an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Eine Anbindung an den ÖPNV über den S-Bahnhof Eidelstedt sowie über den S-Bahnhof Stellingen ist für das Plangebiet nach jeweils etwa 10 Minuten Fußweg gegeben. Ein direkter Anschluss an das ÖPNV-System besteht über Buslinien entlang der Kieler Straße. Die Haltestelle befindet sich an der Kieler Straße direkt auf Höhe des Telekom-Geländes.

Innerhalb des Flurstücks 4163 verläuft entlang der östlichen Flurstücksgrenze auf einem Abschnitt von etwa 40 m eine Gasleitung. Ferner befindet sich im Gebäude Wittenmoor 10 (Flurstück 2472) die Netzstation 00508.

Das Telekom-Gelände und das Grundstück der Postfiliale sind aufgrund ihrer bisherigen gewerblichen Nutzung stark anthropogen überformt. Der Bodenversiegelungsgrad beträgt aufgrund der großflächigen Gewerbehallen und Stellplatzanlagen annähernd 85 % des Grundstücks.

Lediglich die Randbereiche des Telekom-Grundstücks sind durch Rasenflächen und Gehölzvegetation geprägt, während innerhalb der Flächen nur punktuell Vegetationsinseln in Form von Stellplatzbegleitgrün und gärtnerisch angelegten Gebäudevorflächen zu finden sind. Wertvollere Großgehölze befinden sich insbesondere westlich der Kieler Straße und nördlich parallel zur BAB-Auffahrt bzw. zur Straße Wittenmoor. Nördlich des achtgeschossigen Bürogebäudes befand sich bis zum Beginn der Baumaßnahmen zur Errichtung eines Parkhauses eine etwa 3.500 m² große private Gartenanlage, die den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Pausen zur Verfügung stand. Es handelte sich um eine Erdmodellierung mit Gehölzbepflanzung, Gartenweg, Sitzgelegenheiten sowie Rasenflächen. Die weitgehende Verschattung durch das achtgeschossige Bürohochhaus minderte jedoch die Aufenthaltsqualität. Im Eckbereich Kieler Straße - BAB A 7 befindet sich ein ortsbildprägender Birkenbestand. Die durch Rasengittersteine befestigte Fläche wurde bis zur Beräumung des Grundstücks an einen Autoverleih vermietet und diente als Aufstellfläche der Fahrzeuge zwischen den Bäumen.

Das Telekom-Gelände ist baulich-räumlich wie funktional Bestandteil eines größeren städtischen Verflechtungsbereichs, dessen Nutzungsstruktur eine ausgeprägte Funktionsmischung aufweist, wobei die einzelnen Nutzungen zum Teil unvermittelt aneinandergrenzen.

Der Bereich nördlich und westlich des Telekom- und Postgeländes wird durch das Gewerbegebiet Kronsaaß-/Doerries-/Jacobsenweg geprägt. Durch den Lauf der Düngelau mit angelagerten Kleingärten wird das Gewerbegebiet in zwei Bereiche unterteilt sowie durch den Düngelau-Grünzug und einen hiervon abzweigenden öffentlichen Grünzug auf dem Flurstück 4216 als direkte Verbindung zum 2. Grünen Ring an der Düngelau vom Plangebiet abgegrenzt. Das Gewerbegebiet wird durch gewerbliche Zweckbauten geprägt. Darunter befinden sich sowohl große Produktionsstätten als auch kleinteilige Gewerbestrukturen.

Entlang der Kieler Straße südlich der Güterumgebungsbahn hat das Gewerbegebiet in den letzten Jahren eine Umstrukturierung erfahren. Hier befinden sich im sog. Stellingener Hof auf den privaten Endverbraucher ausgerichtete Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe (u.a. Discountmarkt, Lebensmittelfrischemarkt, Möbel- und Baumarkt, Gastronomie, Kfz-Gewerbe), ohne dass es zur Herausbildung eines vollständigen Stadtteilzentrums gekommen wäre. Weitere Ausdehnungsmöglichkeiten für diese Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomeration sind nicht vorhanden.

Wie im Bereich Wittenmoor treffen auch an der Kieler Straße nördlich des Kronsaalsweg gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen und Wohnnutzung unmittelbar aufeinander. Südlich des Gewerbegebiets schließt entlang der Wohnsammelstraße Wittenmoor ebenfalls eine reine Wohnnutzung sowohl im Geschosswohnungsbau als auch in Einfamilienhäusern unmittelbar an das Gewerbegebiet an.

Im Bereich östlich der Kieler Straße, dem Gewerbegebiet gegenüberliegend, befindet sich hinter einem dichten Abschirmgehölz eine reine Wohnnutzung in Geschosswohnungsbau. Hier handelt es sich um eine überwiegend drei- bis viergeschossige einheitlich strukturierte Bebauung der Nachkriegszeit.

Zwischen BAB A 7 und dem Verlauf Volksparkstraße/Alte Volksparkstraße herrscht eine gewerbliche Nutzung vor, die durch das Gebäude eines Elektrofachmarkts mit großzügiger Stellplatzanlage an der BAB-Ausfahrt dominiert wird.

Entlang der Kieler Straße gibt es einige Einzelhandels- bzw. auf den Endverbraucher ausgerichtete Dienstleistungsbetriebe. Auch dieser kleinen Agglomeration an Versorgungseinrichtungen fehlt die Angebotsbreite eines Stadtteilzentrums. Die östliche Bebauung der Kieler Straße wird durch eine kleinteilig gemischte Nutzungsstruktur, bestehend aus Wohnnutzung, Dienstleistungen, Büronutzung, Handel und Gastronomie geprägt.

Die Kieler Straße erfährt auf Höhe des Plangebiets einen Abschnittswechsel. Von Süden kommend ist sie bis zur Anschlussstelle Stellingen mehrspurig ausgebaut und übernimmt die Funktion eines Autobahnzubringers. Nördlich der Anschlussstelle verringert sich der Straßenquerschnitt abrupt. Nach der Kreuzung mit dem Kronsaalsweg weist sie lediglich je Richtung eine Fahrbahn auf und bekommt einen kleinstädtischen Charakter. Aufgrund des verkehrsgerechten Straßenausbaus und der als Kriegsfolge baulich und gestalterisch sehr heterogenen Bebauung hat sich entlang der Straße ein wenig attraktiver Straßenraum ausgebildet. Auf Höhe des Plangebiets ist an der östlichen Straßenseite die begleitende Straßenrandbebauung durch einen dichten Gehölzbestand ersetzt. Im Bereich der Anschlussstelle ist östlich der Magistrale durch einen bis zu achtgeschossigen Verwaltungsbau eine Akzentuierung des Ortseingangs erfolgt, die jedoch – da sie nicht mit weiteren städtebaulichen Akzentuierungen korrespondiert – städtebaulich unvollständig wirkt.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

4.1.1 Gesetzliche Grundlage und Ziel des Umweltberichts

Für den Bebauungsplan wird nach § 2a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Der Umweltbericht umfasst des Weiteren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und deckt die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie ab.

Die für die Umweltprüfung maßgeblichen Fachgutachten, Fachpläne und sonstigen Prüfungsergebnisse sowie relevante umweltbezogene Stellungnahmen werden in einer gesonderten Anlage für die Öffentlichkeit zusammengestellt (Umweltakte).

4.1.2 Scoping-Termin und öffentliche Plandiskussion

Für das Bebauungsplanverfahren fand am 19. Juli 2004 der Scoping-Termin statt. Im Rahmen des Scopings erfolgte anhand der verfügbaren Unterlagen die Unterrichtung über die Ziele, Inhalte und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des

Bebauungsplans, über bereits vorliegende umweltbezogene Gutachten und Fachdaten sowie die vorläufige Festlegung weiterer Untersuchungsbedarfe.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms mit Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich. Daher beschränkt sich die Umweltprüfung auf die Ebene der Bebauungsplanung.

Im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion am 19. April 2005 sind keine über die bestehenden Untersuchungen weiter hinausgehenden Untersuchungsbedarfe benannt worden.

4.1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Es handelt sich in erster Linie um ein städtebauliches Vorhaben zur Entwicklung eines Bau- und Gartenfachmarkts. Die in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend gesichert.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets sollen zudem in Folge geänderter planerischer Zielvorstellungen die bisher als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesenen Bereiche zukünftig als Kerngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan sichert im Bereich des Bürohochhauses und der Postfiliale den bereits vorhandenen bzw. bereits genehmigten Bestand planungsrechtlich ab. In Folge der Fachmarktentwicklung ist hier eine Neuorganisation der Außenanlagen (einschließlich Errichtung eines Parkhauses) zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich gewesen, die aber bereits auf Grundlage des bestehenden Planrechts genehmigt werden konnte und sich derzeit im Rohbau befindet.

Der Fachmarkt im Sondergebiet besteht aus einem Baumarkt und einem Gartenmarkt, deren Baukörper sich aus zwei Gebäudeteilen zusammensetzt. Aus Gründen der innerbetrieblichen Organisation werden sie rechtwinklig zueinander angeordnet. Der sich ergebende Baukörper bildet sowohl zur Kieler Straße, als auch zur Autobahnzu-/ausfahrt der BAB 7 eine Raumkante.

Der Haupteingang befindet sich etwa mittig an der Nordseite des Baumarkts. Er wird durch seine giebelartige Einfassung mit einer Höhe von etwa 15 m über Gelände gestalterisch hervorgehoben.

An der Südseite des Hauptgebäudes ist ein Anbau für die logistische Abwicklung der Warenannahme erforderlich. Der Bereich soll aus Gründen des Immissionsschutzes teilweise eingehaust werden. Der Lieferverkehr wird auf dem Betriebsgelände über eine Umfahrt entlang der Baugebietsgrenzen um die Stellplatzanlage und das Fachmarktgebäude geführt.

Die Stellplatzanlage befindet sich nördlich des Baumarktgebäudes. Die Kundenstellplätze sind möglichst dicht an den Haupteingang positioniert worden. Östlich der Kundenstellplätze wird eine Grünfläche angelegt, in der auch Garten- und Gerätehäuser ausgestellt werden. Ein Teil dieser Fläche bietet die Möglichkeit, die Stellplatzanlage bei Bedarf zu erweitern. Aus Gründen des Immissionsschutzes müsste dieser Teilbereich der Stellplatzanlage dann aber eingehaust werden (vgl. Ziffer 5.5 und 5.7 der Begründung). Am östlichen Rand der Stellplatzanlage sollen die Mitarbeiterstellplätze positioniert werden. Die Stellplatzanlagen werden begrünt, wobei mindestens je 6 Stellplätze ein Baum angepflanzt bzw. erhalten wird. Die Bäume im Bereich der Durchparker-Stellplätze (etwa 43 Bäume) werden durch gusseiserne Roste zur Abdeckung der Pflanzinseln und durch Metallbügel vor Beschädigungen durch rangierende PKW geschützt. Die Ausgestaltung der Stellplatzbegrünung ermöglicht damit die Zusammenschaltung zweier hintereinander liegender Stellplätze für Kfz mit Anhänger. Die Fahrradstellplätze werden entlang der

östlichen Fassade des Gartenmarktes angeordnet. Im Bereich der Stellplatzanlage soll ein 32 m hoher Werbepylon aufgestellt werden (vgl. Ziffer 5.4).

Die Stellplatzanlage wird über Anbindungen an die Kieler Straße (nur rechts rein - rechts raus, sowie links rein) und den Kronsaalsweg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Das Fachmarktgebäude wird durch Oberlichter im Bereich des Baumarktes und durch ein schaltbares Folienkissendach im Bereich des Gartenmarktes weitestgehend natürlich belichtet und ausschließlich natürlich belüftet. Zudem dienen Fotovoltaik-Anlagen auf dem Baumarktgebäude und in Teilen der Fassade der Stromgewinnung. Die verbleibenden Dachflächen werden extensiv begrünt. Regenwasser wird durch Vorhaltung in einer unterirdischen Zisterne als Grauwasser genutzt. Die Wand- und Dachflächen erhalten eine erhöhte Wärmedämmung. Darüber hinaus ist eine vollständig CO²-neutrale Wärmeversorgung basierend auf Holz (Holzpelletsanlage mit geeigneter Filtertechnik) als Energieträger vorgesehen. Das nicht belastete Abbruchmaterial der Bestandsgebäude soll weitestgehend als Verfüllung unterhalb des Fachmarktgebäudes verwendet werden. Etwa 15 vom Hundert der Sondergebietsflächen bleiben unversiegelt und werden dauerhaft begrünt.

4.1.4 Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums

Die allgemeinen Angaben zum Bestand innerhalb des Plangeltungsbereichs und im näheren Umfeld sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst den Plangeltungsbereich mit etwa 7,92 ha sowie das potenziell von umweltrelevanten Auswirkungen betroffene Umfeld. Der Untersuchungsraum wurde im Scoping nicht förmlich festgelegt, sondern wird durch die einzelnen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Fachgutachten räumlich unterschiedlich definiert. Insbesondere die Verkehrsuntersuchung umfasst hierbei weiträumige Verkehrszusammenhänge.

4.1.5 Untersuchungsschwerpunkte der Plan-Umweltprüfung

Die umweltprüfungsrelevanten Inhalte des Planes stellen sich wie folgt dar:

- die Ausweisung des Sondergebiets Fachmarkt auf einer Fläche von rd. 4,03 ha mit einer GR von 35.000 m²,
- die Errichtung des Fachmarktes mit Stellplatzanlagen, Umfahrt, An- und Abliefer-Zonen, Werbeanlagen, Schallschutz-Maßnahmen, Grundstücksentwässerung.

Die weiteren Planinhalte wurden nach Vorprüfung aus folgenden Gründen als nicht erheblich umweltrelevant ausgeschieden:

- die Ausweisung der nördlich des Sondergebiets liegenden Kerngebietsflächen (MK (a) und MK (b)) von etwa 1,93 ha mit einer GRZ von 0,8 aufgrund überwiegend bestandsorientierter Festsetzungen,
- im nordwestlichen Kerngebiet (MK (b)) die Neuorganisation der Außenanlagen und offenen Stellplatzanlagen des Bürohauses sowie die Umgestaltung der vorhandenen Zufahrt zum Sondergebiet Fachmarkt aufgrund bereits vorliegender Genehmigung in Übereinstimmung mit dem gültigem Baurecht,
- im nordwestlichen Kerngebiet (MK (b)) die Errichtung des Parkhauses auf dem früheren Gelände des Mitarbeitergartens aufgrund bereits vorliegender Genehmigung nach gültigem Baurecht, ausreichend zur Verfügung stehender Grundstücksfläche für einen besser besonnten Ersatz-Garten, genehmigungsrechtlich ausreichender Vorkehrungen

zum Schutz des angrenzenden Grünzugs vor Lärm-, Schadstoff- und Lichtemissionen, Eingrünung gegenüber der öffentlichen Parkanlage, Ersatz für unvermeidbare Baumfällungen,

- die planrechtliche Übernahme der bereits vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf etwa 0,95 ha,
- die geringfügige Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um etwa 400 qm auf der Westseite der Kieler Straße zwecks Einrichtung einer Rechtsabbiegespur zur BA-Auffahrt; die Auswirkungen beziehen sich hier auf den Verlust erhaltenswerten Baumbestandes, für den unabhängig von dem Planverfahren die Regelungen der gültigen Baumschutzverordnung Anwendung finden,
- die Überplanung der bestehenden Wohnnutzung an der Straße Wittenmoor (MK (c)) auf einer Fläche von etwa 0,98 ha, da in deren Folge aufgrund der nicht wesentlich über das jetzige Maß hinausgehenden Überbaubarkeit umweltrelevante Auswirkungen lediglich durch eine bei gewerblicher Nutzung höhere Verkehrserzeugung und die damit einhergehende zusätzliche Lärmbelastung für die in der Nachbarschaft befindliche Wohnnutzung zu erwarten sind. Die Umweltprüfung kann sich folglich auf die entsprechenden Schutzgüter konzentrieren.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die von dem Planungsvorhaben Fachmarkt auf den Standort und auf das prüfrelevante Umfeld ausgehen, werden gemäß Ergebnis des Scopings wie folgt benannt und bilden die schutzgutbezogenen Untersuchungsschwerpunkte.

Luft, Lärm:

- Prüfung der Zunahme des Verkehrslärms in dem das Plangebiet umgebenden Straßennetz mit besonderer Berücksichtigung der bestehenden Wohngebietsausweisung am Wittenmoor (BAB A 7, Kieler Straße, Kronsaalsweg) sowie des von der Fachmarktnutzung ausgehenden Lärms unter besonderer Berücksichtigung umgebender Wohnnutzungen am Wittenmoor, an der Reichsbahnstraße, am Kronsaalsweg und auch an der Kieler Straße entsprechend TA-Lärm.
- Prüfung der Belastung mit Luftschadstoffen, wenn sich im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchungen erhebliche Verkehrszunahmen ergeben sollten, die für die Luftschadstoffsituation eine Rolle spielen können. Hierbei ist auch die Stellplatzanlage des zukünftigen Fachmarktes als mögliche Emissionsquelle zu berücksichtigen.
- Prüfung, inwieweit durch Beleuchtungsanlagen das Wohnen am Wittenmoor (hier insbesondere Beleuchtung der Umfahrung für den Anlieferverkehr und Parkplatz), Kieler Straße oder Kronsaalsweg (Parkpalette, Werbepylonen, Beleuchtung der Zufahrt) gestört wird.

Klima:

- Aufgrund der gegebenen hohen Vorbelastung des Schutzgutes sind voraussichtlich keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Wasser:

- Prüfung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf den lokalen Grundwasserhaushalt.

Boden:

- Prüfung möglicher negativer Auswirkungen des Vorhabens auf den Boden durch zusätzliche Versiegelung und Veränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen im Rahmen einer Versiegelungsbilanz.

- Prüfung möglicher positiver Auswirkungen auf das Grund- und Stauwasser bei der Behandlung/Sanierung eventuell punktuell vorhandener Bodenbelastungen (Wechselwirkungen).

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Prüfung negativer Auswirkungen auf die Vegetation und hieran gebundener Tierarten infolge Rodung von Gehölz- und sonstigen Vegetationsbeständen, Veränderung des pflanzenverfügbaren Bodenwasserhaushalts (Wechselwirkung Schichten- und Stauwasser), Nutzungsintensivierung, Veränderung der Vegetationsstandorte wie Verschattung durch Gebäude, Versiegelungen im Wurzelraum.

Landschaft, Stadtbild:

- Prüfung negativer Auswirkungen auf das Stadtbild durch Zunahme der baulichen Dichte, durch Werbeanlagen des Bau- und Gartenfachmarkts, durch Verlust prägender oder abschirmender Vegetationsstrukturen und Großgehölze.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

- Kulturgüter sind nicht betroffen
- es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Sachgüter zu erwarten.

Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit:

- Prüfung möglicher negativer Auswirkungen im Siedlungsumfeld durch Zunahme der Verkehrsimmissionen (Abgase und Lärm).
- Prüfung möglicher Auswirkungen auf die öffentliche Grünverbindung Kronsaalsweg zum Grünzug Düngelau.

4.1.6 Alternativen

Anlass für den Bebauungsplan Stellingen 59 ist die Schaffung eines Bau- und Gartenfachmarkts. Nur für dieses konkrete Vorhaben ist die Prüfung von Standortalternativen sinnvoll.

Für die Betrachtung von Nutzungsalternativen innerhalb des Plangebiets ist es sinnvoll, das Plangebiet in Teilflächen zu unterteilen:

- Nur für den derzeit brachliegenden Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes kann eine breit angelegte Alternativenprüfung erfolgen.
- Im Bereich des Bürohochhauses, des Grundstücks der Deutschen Post und der Wohnnutzung an der Straße Wittenmoor ist das Spektrum alternativer Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der noch längerfristig bestehenden baulichen Nutzung eingeschränkt.
- Auch für den aufgrund der Nutzungsänderung ausgelösten Bedarf an offenen Stellplatzanlagen und Parkhaus auf dem verbleibenden Telekom-Grundstück bestehen aufgrund vertraglicher Bindungen und Nachweispflicht keine Nutzungs- oder Standortalternativen.

Standortalternativen

Standortalternativen ergeben sich für die Ansiedlung des Bau- und Gartenfachmarkts nicht, da sich das ehemalige Telekom-Gelände bereits in Besitz des Fachmarktbetreibers befindet und dieser nicht über eine alternative Fläche in vergleichbarer Größe und vergleichbar gut erschlossener Lage verfügt. Er kann daher das Vorhaben nur auf dieser Fläche verwirklichen.

Nutzungsalternativen für den brachliegenden südlichen Bereich des Telekom-Geländes

Auf dem brachliegenden südlichen Bereich des Telekom-Geländes kann eine Wohnnutzung ebenso wie eine Nutzung als öffentliche Grünfläche aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung ausgeschlossen werden. Gesunde Wohnverhältnisse können nicht gewahrt bzw. eine angemessene Freiflächenqualität nicht gesichert werden.

Vor dem Hintergrund der überdurchschnittlich guten Erschließung des Standortes für den motorisierten Individualverkehr kommt für das Telekom-Gelände lediglich eine gewerbliche Nutzung in Betracht. Für den derzeit brachliegenden Bereich des Telekom-Geländes sind für die Entwicklung eines tragfähigen Nutzungs- und Baukonzepts die stadtplanerisch und wirtschaftlich realistischen Entwicklungsoptionen ermittelt worden. Demnach können neben der Entwicklung eines Fachmarkts mit mäßiger Kundenfrequenz die Entwicklung eines klassischen Gewerbegebiets bzw. Gewerbestraße/Gewerbehofs unter stadtfunktionalen und stadtökonomischen Gesichtspunkten als standortgerechte Entwicklungsmöglichkeiten eingestuft werden.

Diese Nutzungsalternative würde im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen keine wesentlich anderen Auswirkungen mit sich bringen. Ggf. könnte mehr Gehölzbestand im randlichen Grundstücksbereich erhalten bleiben.

Im Hinblick auf das Schutzgut Stadtbild müssten im Vergleich zu der Entwicklung eines Fachmarkts die Chancen auf Markierung des Eingangsbereichs und Qualifizierung der Kieler Straße und damit auf positive Auswirkungen auf das Stadtbild wg. des gewöhnlich geringeren Selbstdarstellungsbedürfnisses traditioneller Gewerbebetriebe und fehlendem Bedarf für höhere Geschossigkeiten bzw. Gebäude als geringer eingeschätzt werden, zumal eine Sicherung gestalterischer Mindestanforderungen über städtebauliche Verträge vermutlich nicht erreicht werden kann.

Inwieweit das Schutzgut Luft betroffen wäre, hängt im Wesentlichen ab von der Art der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe. Sofern das Speditionsgewerbe in Folge der günstigen Verkehrserschließung einen Nutzungsschwerpunkt darstellen würde, müsste mit mindestens vergleichbaren bis eher höheren Gewerbelärm- und Schadstoffbelastungen gerechnet werden. Bei einem Branchenmix, der weniger auf den Logistikbereich ausgerichtet wäre, könnte eine geringere Luft- und Gewerbelärmbelastung in Folge der Planung erwartet werden. Im Hinblick auf den Verkehrslärm ist zumindest für die Bebauung Wittenmoor 10 bis 16 eine höhere Belastung zu erwarten, da der Fachmarkt-Baukörper den von der BAB A 7 ausgehenden Verkehrslärm abschirmt.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist zu erwarten, dass bei einer Entwicklung als Gewerbegebiet bzw. Gewerbehof/Gewerbestraße eher von einer zumindest partiellen Nutzung vorhandener Bausubstanz ausgegangen werden kann.

Für das Schutzgut Mensch ergäbe sich bei einer solchen Entwicklung, dass je nach Branchenmix mit 40 (bei einer überwiegenden Nutzung des Geländes durch Speditionen) bis etwa 400 Arbeitsplätzen (bei einer Vergabe der Fläche nach dem Vergabeschlüssel der Hamburger Wirtschaftsförderung) gerechnet werden könnte. Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts wird etwa 120 Arbeitsplätze schaffen.

Nutzungsalternativen für das südwestliche Kerngebiet (MK (c))

Für das südwestliche Kerngebiet an der Straße Wittenmoor stellt aufgrund der Einbettung der Anlage zwischen gewerblichen Nutzungen eine Überplanung zum Gewerbegebiet eine nahe liegende Nutzungsalternative dar. Sie würde jedoch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität für die westlich angrenzende Wohnsiedlung führen, da im stärkerem Maße mit einem Schwerlastverkehr über die Straße Wittenmoor und vermutlich auch über den Rohlfsweg gerechnet werden müsste. Ferner wären bei einer Ausweisung als

Gewerbegebiet auch Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig, was zu einer Beeinträchtigung des Grünzugs entlang der Düngelau führen würde.

Eine Wohngebietsausweisung und somit langfristig nachhaltige Sicherung der bestehenden Wohnnutzung scheidet aus, da dies zu einer dauerhaften Verfestigung der bestehenden Gemengelage führen würde.

Nutzungsalternativen für das nördliche Kerngebiet

Auch für das Kerngebiet im nördlichen Bereich des Plangebiets ist aufgrund des unmittelbaren Umfelds eine Überplanung zum Gewerbegebiet eine denkbare Nutzungsalternative. Dadurch ergäben sich im Vergleich zur Kerngebietsnutzung im Wesentlichen lediglich für das Schutzgut Stadtbild geänderte Auswirkungen. Bei einer Ausweisung als Gewerbegebiet wären auch Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig, was insbesondere im Bereich entlang der Kieler Straße zu stadtgestalterischen Beeinträchtigungen führen würde.

Eine Überplanung zum Wohngebiet scheidet als Alternative auch hier aufgrund der hohen Lärmbelastung aus.

Konzept-Varianten für das Sondergebiet

Neben der Prüfung alternativer Nutzungskonzepte wurden im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption unterschiedliche Bebauungskonzepte für den brachliegenden Bereich des Telekom-Geländes geprüft.

Eine solche Prüfung konnte aufgrund der Tatsache, dass Fachmarktbetreiber auf feststehende, einheitliche Konzepte für ihre Gesamtanlagen zurückgreifen, die angesichts des Zuschnitts des Sondergebiets kaum Alternativen in der Anordnung des Gebäudekörper und der Stellplatzflächen zulassen, nur im begrenzten Maße erfolgen.

Es wurde eine geänderte Positionierung des Fachmarktgebäudes auf dem Gelände betrachtet, bei dem sich das L-förmige Gebäude entlang der Straße Wittenmoor und der Autobahnu-/abfahrt erstreckt, und folglich die Stellplatzanlage von der Kieler Straße aus frei eingesehen werden kann. Eine solche Positionierung bringt auf der einen Seite einen Schutz der Wohnbebauung am Wittenmoor vor von der Stellplatzanlage ausgehenden Betriebslärm mit sich, bewirkt aber auf der anderen Seite eine Erhöhung des Verkehrslärms.

Durch die „Heranholung“ des Gebäuderiegels Gartenmarkt wird der Effekt erzielt, dass auch die sich durch Reflexion an diesem Gebäude spiegelnde BAB A7 schalltechnisch stärker wirkt. Zudem wird die Kieler Straße räumlich weniger gut gefasst. Folglich wären die Auswirkungen einer solchen Planung auf das Stadtbild weniger vorteilhaft.

Überlegungen, die gewünschte Raumkante durch andere Nutzungen wie z.B. einen Gewerbehof oder einen Supermarkt zu schaffen, erwiesen sich als nicht umsetzbar, da in diesem Fall kein Raum für eine ausreichend große Stellplatzanlage verblieben wäre und nichtebenerdig angelegte Stellplätze, die z.B. in einem Parkhaus untergebracht werden, vom Kunden erfahrungsgemäß schlecht angenommen werden. Eine weitere Nutzungsintensivierung würde eine zusätzliche, nachteilige Beeinträchtigung insbesondere der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts, aber im geringeren Ausmaß auch eine Zunahme der Schadstoff- und Lärmbelastung mit sich bringen.

Nullvariante

Wenn die Planung nicht erfolgt, sind folgende Umweltveränderungen zu erwarten: Die Lärmsituation wäre weiterhin angespannt und das Maß der Versiegelung wäre fast so hoch, wie bei Durchführung der Planung. Die Schadstoffbelastung würde sich aufgrund des Wegfalls des Verkehrs, welcher durch den Bau- und Gartenfachmarkt verursacht wird, positiver gestalten und die zusätzlichen Lichtemissionen würden entfallen. Die Rodung von Gehölzen und die Beseitigung sonstiger vegetationsbestandener Flächen würden entfallen.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter konnte übergeordnet auf das gültige Landschaftsprogramm mit Arten- und Biotopschutzprogramm sowie standort- und vorhabenbezogen auf die unter Ziffer 3.3 der Begründung aufgeführten Fachgutachten und Planungsbeiträge zurückgegriffen werden.

4.2.1 Schutzgut Luft und Lärm

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Schadstoffbelastung

Das Plangebiet zählt nach Darstellung des Landschaftsprogramms zu den bioklimatisch-lufthygienischen Belastungsräumen mit hohen Schadstoffbelastungen der Luft sowie problematischem Luftaustausch und ist daher im Teilplan Naturhaushalt – Klima/Luft als „Entwicklungsbereich“ dargestellt.

Aufgrund der Nähe zu stark frequentierten Verkehrstrassen (BAB A 7 und Kieler Straße) ist eine hohe Luft- und Lärm-Grundbelastung gegeben. Das Plangebiet stellt daher bereits im Bestand keinen wertvollen Raum hinsichtlich der Luftqualität dar.

Lärmbelastung

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken bereits im Bestand erhebliche Immissionen ein. So besteht durch die BAB A 7 und die Kieler Straße weiträumig eine erhebliche Belastung durch Verkehrslärm. Aber auch der Kronsaalsweg und der Rahlskamp stellen relevante Lärmquellen dar. Hinzu kommt durch die Lage im An- und Abflugsektor des Airport Hamburg der Aspekt Fluglärm. Das Plangebiet liegt im Lärmbereich 2 des Flughafens.

Die folgende Auflistung zeigt die Beurteilungspegel der im Einwirkungsbereich des Plangebiets liegenden Wohnanlagen an den jeweils durch Verkehrslärm am stärksten belasteten Immissionsaufpunkten:

Innerhalb des Plangebiets:

Wittenmoor 10, Ostfassade, 3. Obergeschoss:	64 dB(A) tags
	59 dB(A) nachts

Außerhalb des Plangebiets:

Wittenmoor 11 a, Nordostfassade, 2. Obergeschoss:	69 dB(A) tags
	63 dB(A) nachts
Kronsaalsweg 65a, Südostfassade, 2. Obergeschoss:	67 dB(A) tags
	59 dB(A) nachts
Nienredder 14 b, Südfassade, 7. Obergeschoss:	77 dB(A) tags
	71 dB(A) nachts

Westlich des Plangebietes ist großräumig Gewerbe vorhanden. Nach den gültigen Bebauungsplänen handelt es sich sowohl um Gewerbe- als auch Industriegebiete. Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass der Planungsraum deutlich von Gewerbelärm belastet ist. Die Richtwertüberschreitungen an den Gebäuden Kieler Strasse sowie Kronsaalsweg betragen demnach (ohne Berücksichtigung der Gemengelagesituation) tags etwa 6 dB(A) und nachts etwa 19 dB(A). An den Wohnbauten Wittenmoor fallen die Richtwertüberschreitungen mit tags etwa 3 dB(A) und nachts etwa 16 dB(A) geringer aus. Die folgende Auflistung zeigt die Beurteilungspegel der im Einwirkungsbereich des

Plangebiets liegenden Wohnanlagen an den jeweils am stärksten belasteten Immissionsaufpunkten:

Innerhalb des Plangebiets:

Wittenmoor 16, Nordfassade, 3. Obergeschoss: 60 dB(A) tags
58 dB(A) nachts

Außerhalb des Plangebiets:

Wittenmoor 11 a, Nordwestfassade, 2. Obergeschoss: 58 dB(A) tags
56 dB(A) nachts

Kronsaalsweg 63a, Südostfassade, 2. Obergeschoss: 58 dB(A) tags
56 dB(A) nachts

Nienredder 10 c, Südfassade, 3. Obergeschoss: 58 dB(A) tags
56 dB(A) nachts

Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angaben um auf der Grundlage des bestehenden Planrechts rechnerisch ermittelte Werte handelt. Die tatsächliche Lärmbelastung durch die umgebenden Gewerbeareale kann noch über der rechnerisch ermittelten liegen.

Lichtbelastung

Das Umfeld des Plangebiets ist bereits in der Bestandssituation durch die Beleuchtung der Verkehrsstrassen BAB A 7 und Kieler Straße sowie der Scheinwerfer der Kraftfahrzeuge von einer erheblichen Aufhellung betroffen. Eine überdurchschnittliche Prägung des Gebiets durch leuchtende Werbeanlagen besteht dagegen nicht.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Schadstoffbelastung

Mit einer erhöhten Luftbelastung im Plangebiet und im Umfeld ist während während der Bauphase durch Staubentwicklung sowie Abgase der Arbeitsmaschinen und des Baustellenverkehrs zu rechnen.

Für die Planung des Fachmarktes wurde ein Gutachten hinsichtlich verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastungen entsprechend den Anforderungen an die Bauleitplanung erstellt (Entwurf Mai 2005). Es wurden der Prognose-Nullfall ohne bauliche Änderungen und der Planzustand mit baulichen Änderungen für das Prognosejahr 2005 betrachtet. Für die Berechnung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden die Schadstoffaufkommen NO^2 , Benzol und Feinstaub (PM10) durch den Verkehr auf den bestehenden und geplanten Straßen sowie den Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung der typisierten Randbebauung, der Lärmschutzbauten und der lokalen Windstatistik betrachtet. Die Beurteilung erfolgt im Vergleich mit den geltenden Beurteilungswerten, den Grenzwerten der 22. BImSchV (2002) sowie den Vorsorgewerten.

In Folge der Planumsetzung wird in der Umgebung des geplanten Bau- und Gartenmarktes die Luftschadstoffbelastungen durch die Hauptverkehrsstraßen (A 7, Kieler Straße) geprägt werden. Gutachterliche Berechnungen ergeben für den Prognose-Nullfall und für den Planfall mit Berücksichtigung des Verkehrs durch den geplanten Bau- und Gartenmarkt an der nächstgelegenen Wohnbebauung entlang der Kieler Straße und den Zufahrtbereichen zum Parkplatz keine Überschreitungen der für das Prognosejahr 2005 geltenden Beurteilungswerte für NO^2 , Benzol und den PM10-Jahresmittelwert. Der PM10-

Kurzzeitbelastungswert und der ab dem Jahr 2010 geltende Grenzwert für NO² werden teilweise an der nächstgelegenen Wohnbebauung entlang der Kieler Straße überschritten. An der nächstgelegenen Wohnbebauung zur BAB A 7 nördlich des beplanten Geländes sind ebenfalls Überschreitungen für NO² und PM₁₀ berechnet. Der geplante Bau- und Gartenfachmarkt mit dem Betrieb der Parkplätze führt an der Wohnbebauung in der Umgebung der Parkplätze und Zufahrten sowie auf den zuführenden Straßenabschnitten zu geringen Erhöhungen der Immissionen, die jedoch verglichen mit dem Prognose-Nullfall keine Änderungen der Beurteilungen der Immissionen im Hinblick auf die Beurteilungswerte mit sich bringen. Insgesamt sind aber aus lufthygienischer Sicht im Hinblick auf die Beurteilungswerte die Planungen nicht abzulehnen. Entsprechend dem Schutzzweck der 22. BImSchV, die menschliche Gesundheit zu schützen, kann aber davon ausgegangen werden, dass an Standorten, an denen Menschen einer die Grenzwerte überschreitenden Schadstoffbelastung entsprechend einem dem Berechnungsmodus zu Grunde liegenden Zeitraum ausgesetzt sind, der Fachmarkt nicht dazu führen wird, dass mit den Mitteln der Luftreinhalteplanung die Einhaltung der Grenzwerte nicht gewährleistet werden kann. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass bedingt durch die Verringerung der spezifischen Emissionen je Fahrzeug (aufgrund verbesserter Abgasreinigungstechniken und eines sich fortlaufend erneuernden Fahrzeugbestands) die Immissionskonzentrationen zukünftig für alle Kfz-stämmigen Schadstoffe trotz steigender Verkehrsbelastung abnehmen.

Lärmbelastung

Entsprechend der im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen werden etwa 1.800 Kfz den Bau- und Gartenmarkt täglich frequentieren. Unter Berücksichtigung der im Verkehrsgutachten angenommenen Verkehrsmengenverteilung im angrenzenden Straßennetz und vor dem Hintergrund der hohen Vorbelastung ist die Verkehrsmengensteigerung auf der Kieler Straße und dem Kronsaalsweg gegenüber den vorhandenen Verkehrsaufkommen lärmtechnisch geringfügig. Wahrnehmbare Erhöhungen durch Verkehrslärm in Folge der Planverwirklichung sind nicht festzustellen. Die Zunahme der Beurteilungspegel liegt im ungünstigsten Fall bei 0,6 dB(A).

Veränderungen der Verkehrslärmbelastungen können sich für die umliegende Bebauung aber durch die Errichtung des Fachmarktbaukörpers aufgrund von Abschirmung oder Reflexionen ergeben. Daher treten an den innerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebäuden sogar deutliche Pegelminderungen auf, wobei im günstigsten Fall (an der Nordfassade des Gebäudes Wittenmoor 14) eine Verringerung der Verkehrslärmbelastung um über 5 dB(A) erzielt wird.

Sollten die Wohngebäude zukünftig in Folge der Ausweisung als Kerngebiet als Büroflächen genutzt werden, hätte dies eine zusätzliche, nicht erhebliche, aber wahrnehmbare Verkehrslärmbelastung von bis zu 1,9 dB(A) (tags) bzw. von bis zu 1,1 dB(A) (nachts) am Gebäude Wittenmoor 13 a, welches am stärksten von einer Lärmzunahme durch Verkehr belastet wäre, zur Folge. Der Gewerbelärm wird sich auf den An- und Abfahrverkehr beschränken, so dass zum prognostizierten Verkehrslärm keine zusätzliche Lärmquelle auftritt. Da für die benachbarten Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets aufgrund der gegebenen Gemengelagesituation im Zuge des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ohnehin die Gewerbelärmimmissionen eines Mischgebiets zugemutet werden können, ergibt sich aus der direkten Nachbarschaft zum Kerngebiet keine Verschärfung der Konfliktlage.

Die vor dem Hintergrund der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen nach Umsetzung des Plans sich ergebende Höhe der Gewerbelärmimmissionen übersteigt an keinem Ort 60 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht. Damit trägt die Planung nicht relevant zu einer weiteren Gewerbelärmbelastung der benachbarten Wohnnutzung bei.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass sich bei Verwirklichung des Bebauungsplanes Stellungen 59 die plangegebene Schallsituation nicht relevant verschlechtert, sondern für die im Schallschatten des Fachmarktgebäudes liegenden Wohngebäude hinsichtlich des Verkehrslärms teilweise sogar verbessert. Negative Umweltauswirkungen sind hinsichtlich der Lärmbelastung nur für den baubedingten Lärm zu erwarten. Die Bauphase stellt jedoch nur eine temporäre Belastung dar. Die Bauzeit für den Bau- und Gartenfachmarkt einschließlich Abbruch der vorhandenen Substanz wird nur wenige Monate betragen.

Darüber hinaus kann aufgrund der günstigen Erschließungssituation und der städtebaulich präsenten Lage auch für den derzeit durch das Postamt genutzten Bereich des Kerngebiets in absehbarer Zeit eine Neubebauung mit entsprechender Belastung durch die Bautätigkeit erwartet werden.

Lichtbelastung

Die Lichtbelastung wird im Umfeld des Plangebiets in Folge der Planumsetzung deutlich zunehmen. Im Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ werden selbstleuchtende Werbeträger (Schriftzug auf dem Gebäude und Schriftzug auf dem Werbepylon) angebracht. Darüber hinaus ist eine - wenn auch zurückhaltende - Beleuchtung des Fachmarktgebäudes vorgesehen.

Ferner werden die Stellplatzanlage und der mit Glasfassade ausgeführte Gartenfachmarkt während der Geschäftsöffnungszeiten vor Sonnenaufgang bzw. nach Einbruch der Dunkelheit beleuchtet sein. Die Beleuchtung der Stellplatzanlage wird lediglich für die im Bestand vorhandenen Wohngebäude am Wittenmoor innerhalb des Plangebiets eine zusätzliche Belästigung zur Folge haben, während der beleuchtete Gartenfachmarkt auch für die Wohnbebauung entlang der Kieler Straße Auswirkungen hat. Die aus dem Betrieb resultierenden Lichtimmissionen beschränken sich auf die Öffnungszeiten des Bau- und Gartenfachmarkts und wirken sich insbesondere im Winterhalbjahr aus.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Schadstoffbelastung

Eine Minderung der Schadstoffbelastung durch Kfz- und Arbeitsmaschinen kann für die Bewohner des innerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiets durch die ausschließliche Verwendung von Elektrogabelstaplern (Regelung im städtebaulichen Vertrag) und die festgelegten Abstände der Kundenstellplätze zur Baugebietsgrenze erreicht werden. Eine weitergehende Minderung der betriebsbedingten Schadstoffemissionen kann durch den CO²-neutralen Betrieb mit Holzpellets, die mit geeigneter Filtertechnik betrieben werden soll (Regelung im städtebaulichen Vertrag), im Zusammenspiel mit einer optimierten Wärmedämmung erreicht werden. Weitergehende Minderung der Schadstoffe aus KFZ kann nur durch übergeordnete gesetzliche Regelungen bewirkt werden.

Lärmbelastung

Damit der Betrieb des Baufachmarkts nicht relevant zu einer weiteren Gewerbelärmbelastung der im Bestand vorhandenen benachbarten Wohnnutzung beiträgt, sondern gegenüber der plangegebenen Belastung sogar eine Verbesserung der Situation erreicht werden kann, sind die folgenden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag verbindlich festgelegt:

- Lärmschutzwand (LSW) zum Wittenmoor 4m hoch parallel zur Grundstücksgrenze Wittenmoor im Abstand von 3 bis 4m zur Grundstücksgrenze; Länge 160 m, Beginn an Grenze zum Telekom-Gelände, Ende an Gebäudeecke des Fachmarktes
- LSW Anlieferung 2 m hoch im Anschluss an LSW Wittenmoor parallel zur Straßenführung etwa 0,5m von der Grundstücksgrenze abgerückt (wegen den Schleppkurven der Lkw bei Umfahrung der Gebäudeecke kann die LSW nicht weiter in das Grundstück hinein verlegt werden); Länge etwa 45 m, Ende: am Anfang der Entladungszone
- LSW Entladungszone 4 m hoch im Anschluss an LSW Anlieferung parallel zur Straßenführung etwa 0,5m von der Grundstücksgrenze abgerückt; Länge etwa 134 m, Ende: am Ende der Entladungszone
- Ausführung aller Fahrwege, Kunden- und Mitarbeiterstellplätze, Freilager sowie Entladungszonen mit einer Asphaltdecke (Regelung im städtebaulichen Vertrag)
- Gliederung der Stellplatzanlage und Festsetzung einer Einhausung der an das Wohngebiet angrenzenden Stellplätze (vgl. § 2 Nummer 8)
- Festlegung der Bereiche von Be- und Entladung und Standorte für die Entsorgungscontainer (vgl. § 2 Nummern 9 und 10)
- Auf dem Grundstück des Fachmarktes sind ausschließlich Elektrogabelstapler zu verwenden (Regelung im städtebaulichen Vertrag)
- Die Elektrogabelstapler dürfen nur innerhalb eines Gebäudes oder auf den Flächen für Be-/Entladung und Stapelung sowie der Fläche für die Entsorgung fahren (Regelung im städtebaulichen Vertrag)
- Die Entsorgungsstation darf nur in der Zeit von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr bedient werden; die Flächen für die Be-/Entladung und Stapelung dürfen in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben werden (Regelung im städtebaulichen Vertrag)

Darüber hinaus wird für Teile des Kerngebiets ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

Zur Verminderung des auf die im Bestand vorhandenen Wohngebäude Wittenmoor 11, 13 und 15 einwirkenden Verkehrslärms wird die südöstliche Gebäudeseite des Baufachmarktes und die Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung und der Entladezone an der Seite zur BAB A7 über die komplette Länge und Höhe hochabsorbierend ausgestaltet (vgl. § 2 Nummer 11).

Zur Vermeidung von Lärmauswirkungen auf die öffentliche Grünverbindung und angrenzende Nutzungen erhält das bereits genehmigte Parkhaus zur nördlichen Seite einen Lärmschutz. Der Lärmschutz ist zwingende Auflage der Baugenehmigung. Eine Konfliktbewältigung konnte folglich im bereits erfolgten Genehmigungsverfahren erreicht werden.

Lichtbelastung

Die selbstleuchtenden Werbeschriftzüge auf dem Fachmarktgebäude und dem Werbepylon dürfen nicht vollflächig leuchten. Die jeweiligen Buchstaben dürfen jeweils nur einen selbstleuchtenden Rand aufweisen. Regelungen zum Werbekonzept enthält der städtebauliche Vertrag.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet wird das Klimatop „Industrie- und Gewerbeflächen“ dargestellt. Das bedeutet, dass wesentliche negative Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland vorliegen. Es handelt sich um einen Belastungsraum, der aufgrund sehr hoher Versiegelung, erheblicher Baukörpermassen und sehr geringer Vegetationsanteile durch die Ausbildung von Wärmeinseln geprägt ist. Auch die umgebenden Flächen, wie z.B. die Straßenverkehrsflächen, sind von dieser klimatischen Ausprägung gekennzeichnet. Kleinklimatisch positiv wirksam ist lediglich der Gehölzbestand, der jedoch nicht gleichmäßig über die ausgedehnten versiegelten Flächen verteilt, sondern vorwiegend am Rande angeordnet ist.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit Umsetzung des Fachmarkts im Sondergebiet werden in geringem Maße über den jetzigen Umfang hinausgehende Überbauungen und Versiegelungen hervorgerufen: der Überbauungs- und Versiegelungsgrad steigt geringfügig von etwa 84% im Bestand um etwa 500 m² auf etwa 86% gemäß Planung.

Grundfläche und Volumen der Gebäude nehmen allerdings anteilig an der Gesamtversiegelung gegenüber dem Bestand deutlich zu. Gleichzeitig werden erhebliche Teile der kleinklimatisch wirksamen Vegetations- und Gehölzstrukturen gerodet. Damit würde sich der Effekt als Wärmeinsel innerhalb des Belastungsraumes verstärken.

Diesen möglichen negativen Auswirkungen wird jedoch mit einem differenzierten Begrünungskonzept im Sondergebiet entgegengewirkt.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Mit Festsetzung der GR von 35.000 m² (entspricht in etwa einer GRZ von 0,87) im Sondergebiet ohne Überschreitungsmöglichkeit wird planrechtlich ein Mindestanteil von 13%, gemäß Funktionsplan ein Anteil von etwa 14,5% nicht überbaubarer oder versiegelbarer und damit begrünter und klimatisch wirksamer Freiflächen gesichert.

Der Verlust von Bäumen mit ihren klimatischen Ausgleichsfunktionen kann aufgrund erheblicher Gebäudeausdehnung, hohen Bedarfs an befestigten Flächen und erforderlicher Lärmschutzwand im Sondergebiet nur in begrenztem Umfang gemindert werden: von etwa 140 Bäumen im Sondergebiet werden etwa 30 Bäume in die Planung einbezogen und erhalten, weitere 4 besonders erhaltenswerte Großbäume sowie die Gehölzreihe am Wittenmoor werden in der Planzeichnung durch entsprechende Erhaltungsgebote dauerhaft gesichert. Gemäß Funktionsplanung müssen etwa 110 erhaltenswerte und nicht erhaltenswerte Bäume gefällt werden (siehe Ziffer 4.2.5.2 der Begründung). Als Ersatz werden im Sondergebiet insgesamt 80 Laubbäume gemäß Funktionsplan neu gepflanzt.

Folgende Festsetzungen wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen aus:

- Anpflanzungsgebote für 2 großkronige Bäume im Sondergebiet an der Kieler Straße,
- Anpflanzungsgebot für eine Strauchfläche im Sondergebiet an der Kieler Straße und Zufahrt BAB A7 auf etwa 850 m²,
- Gebot zur Ergänzungspflanzung von Bäumen und Sträuchern im Gehölzstreifen Wittenmoor im Sondergebiet auf etwa 700 m²,

- Anpflanzungsgebot für Bäume auf ebenerdigen Stellplatzanlagen (§ 2 Nummer 17),
- Gebot zur dauerhaften Begrünung von 50% der Lärmschutzwandflächen (§ 2 Nummer 19) entsprechend etwa 1.000 m².

Zur weitergehenden Minderung negativer klimatischer Umweltauswirkungen der zunehmenden Baumassen und der Mehrversiegelung von etwa 500 m² ist in besonderem Maße die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung im Sondergebiet zu bewerten (§ 2 Nummer 20), die gemäß Funktionsplan auf etwa 3.000 qm Dachfläche des Gartenfachmarktes erfolgt. Einen nachhaltigen Beitrag zur Klimaverbesserung stellen darüber hinaus die auf dem Dach der Verkaufshalle im Sondergebiet vorgesehenen Lichtbänder mit natürlicher Be- und Entlüftungsfunktion sowie mit südseitig angeordneten fotovoltaischen Elementen dar. Durch ein schaltbares Folienkissendach im Bereich des Gartenmarktes wird dieses weitestgehend natürlich belichtet und ausschließlich natürlich belüftet. Diese Maßnahmen tragen zusammen mit der vorgesehenen CO²-neutralen Gebäudeheizung auf Holzbasis (Holzpellets-Anlage mit Abgas-Filtertechnik) zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und zur Minderung von Luftschadstoff-Emissionen bei.

Unter Anrechnung der Dachbegrünungsflächen werden künftig klimatisch ausgleichend wirksame Flächen in größerem Umfang und vor allem in funktional günstigerer gleichmäßiger Verteilung zur Verfügung stehen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer:

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. In etwa 30-40 m Entfernung zur Plangrenze verläuft südwestlich die Düngelau, ein Nebenarm der Mühlenau. Gemäß biologischer Gewässergütekarte des Gewässergüteberichts der Umweltbehörde von 1999 war die Düngelau kritisch belastet. Sanierungsmaßnahmen führten hier zu einer wesentlichen Verbesserung der Gewässergüte. Der Wassermangel im Sommer führt dazu, dass die Düngelau streckenweise gänzlich austrocknet.

Die Oberflächenentwässerung aus dem Plangebiet wird derzeit in die angrenzenden Regensiele geleitet, eine direkte Einleitung in die Düngelau findet nicht statt.

Grundwasser:

Das Plangebiet ist mit dem Empfindlichkeitsgrad 5 - sehr hohe Grundwasserempfindlichkeit – gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus im Bereich eines geplanten Wasserschutzgebietes (Schutzzone III).

In den östlichen Bereichen bestehen Flächen mit Stauwasserkörpern. Die Stauwasservorkommen sind jedoch geringmächtig und treten nur lokal auf. Daher ist davon auszugehen, dass kein zusammenhängender Stauwasserhorizont besteht. In den westlichen Plangebietsteilen bestehen in zunehmender Nähe zur Düngelau grundwasserbeeinflusste bzw. grundwassernähere Flächen.

Der obere Grundwasserleiter wird von ca. 15 bis 20 m mächtigen Sanden gebildet. Die Grundwasserstände betragen hier etwa NN +12,0 bis NN +13,0 m. Das Grundwasser steht im Plangebiet damit ca. 9 bis 10 m unter GOK an und fließt nordostgerichtet.

Grundwasseruntersuchungen aus 2000 weisen auf sanierungsrelevante Summengehalte an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen und einen leicht erhöhten Summengehalt an polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen hin. Hinweise auf Schadstoffeinträge im

direkten Plangebietbereich bestehen nicht, sodass davon ausgegangen wird, dass diese Schadstoffe von außerhalb eingetragen werden.

In Bezug auf die geplante Nutzung des Grundwassers für die Bewässerung eines Gartencenters muss davon ausgegangen werden, dass keine Entnahme erfolgen kann. Dies sollte jedoch im Bedarfsfall durch weitergehende Untersuchungen geprüft werden.

Aufgrund teilweise hoch anstehender und nur teilweise sandiger Geschiebelehm- und Mergelschichten ist die natürliche Grundwasserneubildung eingeschränkt. Darüber hinaus stehen der Versickerung aufgrund bestehender erheblicher Bodenversiegelungen derzeit nur etwa 16% der Flächen zur Verfügung.

Das Schutzgut Wasser ist damit in Bezug auf den Teilaspekt Grundwasserqualität und Grundwasserneubildung von geringer Bedeutung.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Oberflächengewässer:

Umweltrelevante Auswirkungen des Fachmarkts auf die Düngelau sind nicht gegeben, da aus technischen Gründen auch weiterhin die Ableitung des anfallenden Regenwassers über Neuanschlüsse in die bereits bestehenden Siele am Kronsaalsweg, Kieler Straße und Wittenmoor erfolgen muss.

Grundwasser:

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasser-Neubildung zu erwarten, da keine wesentliche Zunahme der Bodenversiegelung zu erwarten ist.

Aufgrund der erheblichen Tiefe des oberen Grundwasserleiters mit 9 bis 10 m unter Gelände sind bei Anlage von Tiefgeschossen (Parkhaus, Tiefgaragen) oder Dauerdrainagen keine negativen Auswirkungen durch Anschnitt, Absenkung oder Fließbehinderung zu erwarten. Lediglich im östlichen Plangebiet besteht bei Ausschachtungen oder Dauerdrainagen unterhalb der dort lokal begrenzten und geringmächtigen Schichtenwasserlinie die Gefahr des Austretens in die Baugrube bzw. der dauerhaften Absenkung. Dies würde punktuell zum Verlust pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen (negative Wechselwirkung zum Schutzgut Tiere und Pflanzen, Teilaspekt zu erhaltende Großbäume an der Kieler Straße).

Bei flächigem Bodenabtrag und Ausschachtungsarbeiten werden die grundwasser-schützenden Deckschichten vermindert, sodass die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Eintrag von Nähr- und Schadstoffen zumindest temporär während der Bauzeit erhöht wird.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Oberflächengewässer:

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist von der Umsetzung der planrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes direkt nicht betroffen. Die auf der Verkaufshalle des Bau- und Gartenfachmarktes vorgesehene Dachbegrünung (§ 2 Nummer 20) wirkt sich mit ihrer Rückhaltungs-, Speicherungs- und verzögerter Ableitungsfunktion von Niederschlägen indirekt durch die Entlastung der Siele und damit der Hochwasserspitzen in der Vorflut positiv auf das Schutzgut Oberflächengewässer aus.

Grundwasser:

Durch die Beschränkung der GR auf 35.000 m² im Sondergebiet ohne zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit wird die Beeinträchtigungen des Grundwasser insbesondere durch Aufrechterhaltung eines Mindestanteils sickerwirksamer Bodenflächen gemindert: Offene Bodenflächen in Größenordnung von etwa 5.800 qm im Sondergebiet erhalten eine Oberbodenandeckung und werden begrünt, sodass der potenzielle Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser gemindert wird. Die Grundwasserentnahme bzw. der Trinkwasserverbrauch wird im Sondergebiet durch Sammlung der Niederschläge von den Dachflächen in Zisternen und Nutzung als Grauwasser vermindert. Die im städtebaulichen Vertrag getroffene Regelung, im Sondergebiet alle Fahrwege, Kundenstellplätze, Freilager sowie Entladungszonen mit einer Asphaltdecke zu versehen, ergänzt durch die Festsetzung § 2 Nummer 21, nach der in den Baugebieten alle befahrbaren Wege und nicht unterbauten Stellplätze in wasser- und luftundurchlässigen Aufbau herzustellen sind, dient dem Schutz des vorbelasteten Grundwassers vor zusätzlichen Schadstoffeinträgen über den Bodenpfad.

Während der Baumaßnahmen sind bei Bodenarbeiten besondere Schutzvorkehrungen gegen Eintrag von Nähr- oder Schadstoffen über den Bodenpfad in das Grundwasser zu treffen. Bei Anschnitt von Schichtenwasserhorizonten im Wurzelraum zu erhaltender Bäume sind in Abhängigkeit von der Vegetationszeit besondere Maßnahmen wie wasserdichtes Einspunden oder Bewässerung zu treffen.

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Die mittleren Geländehöhen liegen bei 21,5 m über NN. Richtung Süden (Autobahnauffahrt) steigt das Gelände um etwa 1 m auf etwa 22,5 m üNN an, Richtung Norden besteht ein geringes Gefälle von 0,5 m auf 21,0 m üNN. Als natürlich anstehende obere Bodenart wird in den geologischen Karten Sand bis lehmiger Sand angegeben.

Gemäß Gutachten „Untersuchung des Untergrundes auf sanierungsrelevante Kontaminationen“ für das Plangebiet (Ingenieurgesellschaft Enders und Dührkop, 2000) stellt sich der Untergrundaufbau wie folgt dar:

Untergrundaufbau	Ausbildung	Mächtigkeiten
Oberflächenversiegelung	Betonwabensteine, Betonsohlen (ca. 90 % der Ansatzpunkte)	Betonwabensteine: 7 cm Betonsohlen: 9 bis 27 cm
Auffüllung	Mittelsande (lokal Grobsande) <u>Beimengungen:</u> Ton, Schluff, Fein- und Grobsand, Kies, Humus <u>anthropogene Beimengungen:</u> Ziegel-, Beton-, Glas-, Holz-, Fliesen-, Gussrohrreste sowie lokal Schlacke, Dachpappe und Schwarzdeckenreste	minimal: 0,21 cm maximal: 4,78 m Durchschnitt. 1,1 m
gewachsener Boden	Fein- und Mittelsande, Geschiebeböden (Geschiebelehm, Geschiebemergel, Geschiebesande), z.T. in Wechsellagerung	minimal: > 0,15 m (erbohrt) maximal: > 2,2 m (erbohrt)

Es liegen demnach großflächige erhebliche Veränderungen des Schutzgutes Boden in durchschnittlich 1,10 m Bodentiefe vor. Der Versiegelungsgrad beträgt etwa 84%.

Trotz der Zusammensetzung der Auffüllungen und der bekannten Vornutzungen des Geländes konnten im Rahmen der Untersuchungen keine sanierungsrelevanten Boden- und Bodenluftverunreinigungen nachgewiesen werden. Lediglich lokal, im Randbereich des derzeitigen Bürohochhauses im Kerngebiet wurde ein leicht erhöhter Wert an Mineralölkohlenwasserstoffen aufgrund der ehemaligen Tankstelle innerhalb einer 0,5 m starken Auffüllungsschicht festgestellt. Auf dem Plangebiet befinden sich zwei Flächen, die im Bodenzustandsverzeichnis aufgeführt sind. Diese Flächen sind jedoch nicht planungsrelevant.

Darüber hinaus muss aufgrund einer ehemaligen Flakstellung mit vergrabener Munition, Kampfstoffen und Waffen gerechnet werden.

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist aufgrund der starken anthropogenen Überprägung insgesamt als gering bis sehr gering zu bewerten.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Ergebnis der Versiegelungsbilanz wird festgestellt, dass im Sondergebiet Fachmarkt rechnerisch eine vergleichsweise geringe Mehrversiegelung von 84% (Bestand) um etwa 500 m² auf etwa 85,5% (Planung) hervorgerufen wird.

Mit relevanten Veränderungen des Geländereiefs ist aufgrund der geringen Höhenunterschiede und der bereits bestehenden Bebauung und Flächenbefestigung im Sondergebiet nicht zu rechnen.

Im östlichen Bereich des Sondergebietes sind bei Herrichtung von Ausschachtungen und Baugruben Auswirkungen auf dort lokal begrenzte und geringmächtige Schichtenwasserhorizonte nicht ausgeschlossen. Die möglichen negativen Wechselwirkungen zum Schutzgut Wasser sind unter Ziffer 4.2.3.2 der Begründung beschrieben.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Die Bodenversiegelung wird im Plangebiet durch die Begrenzung der GR auf 35.000 m² im Sondergebiet ohne zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit gemindert.

Vor Baubeginn sind umfangreiche Sondierungsarbeiten durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

Der Anteil offener Böden mit natürlichen Bodenfunktionen bleibt rechnerisch gegenüber der Bestandssituation in etwa gleich. So bleiben etwa 15 vom Hundert der Böden im Sondergebiet unversiegelt und werden gärtnerisch angelegt bzw. mit Gehölzen bepflanzt. Zur weitergehenden Minderung negativer Auswirkungen des Fachmarkts auf das Schutzgut Boden ist insbesondere die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung im Sondergebiet zu bewerten (§ 2 Nummer 20), die gemäß Funktionsplan auf etwa 3.000 qm Dachfläche des Gartenfachmarktes erfolgt: die aufgebrachten Vegetationssubstrate übernehmen Teile der unter dem Gebäude dauerhaft verlorenen physikalischen Bodenfunktionen (Aufnahme und Vorreinigung von Niederschlägen, Vegetationsstandort, Verdunstung/ Luftbefeuchtung/ Kühlung).

Weitergehender umweltrelevanter Hinweis für Bereiche außerhalb des Sondergebietes: Im Bereich der geruchssensorisch auffälligen Auffüllung im Randbereich des Bürohochhauses sind die erforderlichen Bodenauskofferungen bereits erfolgt. Der Aushub wurde separiert und

ordnungsgemäß entsorgt. Damit wurde eine potentielle Gefährdung und Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sowie des Schutzgutes Grundwassers (Wechselwirkung) vermieden.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Biotop-Bestand, Biotopverbund, besondere Artenvorkommen:

Das Plangebiet wird durch eine fragmentarisch ausgebildete Vegetation, die gegenüber der Bebauung und Versiegelung deutlich zurücktritt, geprägt. Die Randbereiche der Bauflächen werden von Rasenflächen und Gehölzvegetation gebildet. Innerhalb der Flächen bestehen isolierte Vegetationsinseln in Form von Stellplatzbegleitgrün bzw. Gebäudevorflächen mit Rasen.

Im gesamten Plangebiet bestehen etwa 270 Gehölze, davon etwa 140 im Sondergebiet. Die Gehölzgruppen in den Randbereichen weisen zum größten Teil heimische Arten wie Ahorn, Buche, Linde oder Eiche auf.

Nach § 28 HmbNatSchG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden, bedeutende Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten werden aufgrund der Biotopausstattung als eher unwahrscheinlich angesehen.

Aufgrund der hohen Beeinträchtigungen im Plangebiet wie Verlärmung, hoher Versiegelungsgrad und intensive Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Fauna vorwiegend Allerweltsarten (Ubiquisten) anzutreffen sind, die zu den so genannten Kulturfolgern zählen. Bedeutende Vorkommen gefährdeter Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt und werden aufgrund der Biotopausstattung ebenfalls als sehr unwahrscheinlich angesehen.

Die Biotopverbundfunktionen des östlich der Eimsbüttler Achse gelegenen Plangebietes sind aufgrund des geringen ökologischen Eigenwertes sowie des Fehlens von Trittsteinen und ausgeprägten Saumstrukturen gering. Der Verbund ist insbesondere aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der Straßenbarrieren (Zufahrt BAB A 7, Kieler Straße) weitgehend unterbunden. Eingeschränkte Verbindungspotenziale bestehen lediglich über den Grünzug westlich des Bürohochhauses und die gärtnerischen Flächen südlich Wittenmoor (Wohnquartier, Kleingärten) zur nahe gelegenen Düngelau.

Aufgrund fehlender bzw. eingeschränkter Biotopverbindungen sowie des Vorkommens von vorwiegend geringwertigen Biotopstrukturen (Biotopwertigkeiten von 1 bis max. 3) besitzt das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt lediglich eine sehr geringe Bedeutung im Plangebiet.

Schutzbestimmungen:

Es liegen keine besonderen naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen für das Plangebiet und seine direkte Umgebung vor.

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Fachmarkts sind erhebliche Eingriffe in den Gehölzbestand verbunden: von etwa 140 Bäumen im Sondergebiet müssen nach Ausschöpfung der Minderungsmaßnahmen im Zuge des Bauvorhabens etwa 110 Bäume gefällt werden, davon etwa 70 erhaltenswerte, etwa 30 nicht erhaltenswerte Bäume sowie etwa 10 Einzelbäume unter 25 cm Stamm-Durchmesser. Mit Verlust der Gehölze ist zumindest temporär mit einer Verdrängung von daran gebundenen Arten, vornehmlich Vogelarten, zu rechnen.

Weitere negative Auswirkungen auf zu erhaltende Gehölze wie Verschattungen durch zukünftige Gebäude sowie Versiegelungen im Wurzelraum durch Stellplatz-, Fahr- und Wegeflächen sind nicht auszuschließen.

Negative Wechselwirkungen sind aufgrund des Verlustes von filterwirksamen und wasserspeichernden Vegetationsflächen für die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden zu erwarten (Wechselwirkungen siehe Ziffern 4.2.2.2, 4.2.3.2, 4.2.4.2 der Begründung).

Diesen negativen Auswirkungen wird jedoch mit einem differenzierten Begrünungskonzept im Sondergebiet entgegengewirkt.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Der Verlust an Gehölzen wird durch entsprechende Anordnung der Gebäude und befestigten Flächen auf das unvermeidbare Maß gemindert. Besonders markante Bäume und erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Erhaltungsgebote dauerhaft gesichert (4 Einzelbäume Kieler Straße, Gehölzstreifen Wittenmoor).

Mit folgenden Festsetzungen wird ein Ausgleich für den Verlust an Gehölzvegetation und damit ein klimatisch und ökologisch wirksames Grünvolumen im Sondergebiet bereit gestellt:

- Anpflanzungsgebote für zwei großkronige Bäume im Sondergebiet an der Kieler Straße,
- Anpflanzungsgebot für eine Strauchfläche im Sondergebiet an der Kieler Straße und Zufahrt BAB A 7 auf etwa 850 m²,
- Ergänzungspflanzung von Bäumen und Sträuchern im Gehölzstreifen Wittenmoor im Sondergebiet auf etwa 700 m²,
- Anpflanzungsgebot für Bäume auf ebenerdigen Stellplatzanlagen (§ 2 Nr. 17),
- dauerhafte Begrünung von 50% der Lärmschutzwandflächen (§ 2 Nr. 19) entsprechend etwa 1.000 m².

Mit Festsetzung der GR von 35.000 m² im Sondergebiet ohne zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit wird der Anteil begrünter Freiflächen von etwa 14,5% in einer dem Bestand in etwa entsprechenden Größenordnung gesichert. Darüber hinaus wird die extensive Dachbegrünung im Sondergebiet festgesetzt (§ 2 Nummer 20), die gemäß Funktionsplan auf etwa 3.000 qm Dachfläche des Gartenfachmarktes erfolgt. Die angesiedelten Vegetationsstrukturen bieten spezifischen Tierarten, insbesondere Insekten-, Spinnen- und Vogelarten, Nahrungsgrundlage und Lebensraum.

Die baubedingten Gehölzfällungen können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ersetzt werden. Auf Grundlage der Hamburgischen Baumschutzverordnung soll der weitergehende erforderliche Ersatz über den städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Hinweis: Aufgrund besonderer städtebaulicher und gebietsübergreifender Aspekte erfolgt für das Schutzgut Landschaft und Stadtbild eine Betrachtung des gesamten Plangebiets.

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Landschaftsbild:

Das Plangebiet ist Teil eines wesentlich durch Industrie, Gewerbe und überörtliche Verkehrsadern geprägten Gefüges. Natürliche bzw. (kultur-)historische bedeutsame

Landschaftselemente existieren im Plangebiet nicht. Grüneprägte Freiflächen treten deutlich hinter der Bebauung zurück. Nur vereinzelt sind raumprägende Gehölzbestände vorhanden (Großbäume an der Kieler Straße und südlich der jetzigen Halle). Im Landschaftsprogramm ist das Plangebiet mit dem Ziel „Anreicherung und Gestaltung des Landschaftsbildes“ versehen. Entlang der Kieler Straße soll eine Anreicherung und Gestaltung des Straßenraumes erreicht werden.

Stadtbild:

Im Bestand stellt sich das Plangebiet derzeit wie folgt dar:

- Im Norden des Plangebiets befindet sich der allein aufgrund seiner Rechtwinkligen Ausrichtung zur Kieler Straße sowie seiner Geschossigkeit markante achtgeschossigen Bürobau (der auch langfristig durch die Telekom genutzt werden wird). Das Gebäude ist in den 60er Jahren entstanden und weist eine schlichte Fassade ohne gestalterischen Anspruch auf.
- Auf dem südlichen Bereich des Telekom-Geländes befanden sich bis zum vor kurzem erfolgten Rückbau des Gebäudebestandes zwei eingeschossige Gewerbehallen, die parallel zur Kieler Straße ausgerichtet waren.
- Die westlich dieser Hallen zur Straße Wittenmoor liegenden Flächen dienten als Stellplatzanlage.
- Auf einem gesonderten Flurstück (Flurstück 4163) im Kreuzungsbereich Kieler Straße/Kronsaalsweg befindet sich in einem zweigeschossigen Gebäude eine Zweigniederlassung der Deutschen Post mit vorgelagertem Stellplatz. Auch dieses Gebäude ist schlicht gehalten.
- Entlang der Straße Wittenmoor befindet sich die viergeschossige Wohnanlage zwischen Düngelau-Grünzug und Telekom-Gelände. Die Gebäude weisen die Architektursprache der 60er Jahre auf. Sie sind ihrer Funktion als Personalwohnungen entsprechend zweckmäßig gestaltet. Im Vordergrund stand die Funktionalität. Städtebaulich spiegelt das Quartier die städtebaulichen Leitbilder der 50er und 60er Jahre („Licht, Luft und Sonne“) mit gering verdichteter Bebauung wider. Die großzügigen Freiflächen der Grundstücke kommen ohne definierte Nutzungszonen aus und sind auf die Funktion von Abstandsgrün reduziert.

Der städtebauliche Eindruck im Umfeld des Plangebiets wird im Wesentlichen durch die baulich-räumliche Struktur entlang der Kieler Straße geprägt. Die Magistrale ist als eine der am höchsten belasteten Ausfallstraßen Hamburgs auch eine Visitenkarte der Stadt und als solche stark im Bewusstsein ihrer Bewohner verankert. Dabei ist weder der Knotenpunkt mit der BAB-Anschlussstelle hinreichend akzentuiert, noch sind die Übergänge zwischen den Sequenzen der Kieler Straße angemessenen markiert. Durchgängige, wiederkehrende gestalterische Elemente innerhalb der jeweiligen Sequenzen sind kaum vorhanden. Dies gilt insbesondere für die Abschnitte im Bereich des Plangebiets. Aufgrund des verkehrsgerechten Straßenausbaus und der als Kriegsfolge baulich und gestalterisch sehr heterogenen Bebauung hat sich somit entlang der Straße ein wenig attraktiver Straßenraum ausgebildet. Der Straßensaum wird im Umfeld des Plangebiets entlang der Kieler Straße durchgehend durch eine im Bebauungsmaßstab zwar homogene (zwei bis viergeschossige) eher kleinteilig strukturierte Bebauung, gestalterisch aber sehr heterogene und perforierte Raumkante mit zum Teil verspringender Bauflucht geprägt. Ausnahmen:

- Auf Höhe des Telekom-Geländes ist an der östlichen Straßenseite die begleitende Straßenrandbebauung durch einen dichten Gehölzbestand ersetzt.
- Dem gegenüber wird der Straßensaum durch die auf dem Telekom-Gelände befindlichen Gewerbehallen (mittlerweile zurückgebaut) und das Postgebäude geprägt.

- Südlich der BAB-Anschlussstelle dient der Hallenbau des Makromarkts mit vorgelagerter Stellplatzanlage als städtebaulicher Merkpunkt.
- Im Bereich der Anschlussstelle ist östlich der Magistrale durch einen bis zu achtgeschossigen Verwaltungsbau, wenn auch ohne architektonische Brillanz, eine Akzentuierung des Ortseingangs erfolgt, die jedoch – da sie nicht mit weiteren städtebaulichen Akzentuierungen korrespondiert – städtebaulich unvollständig wirkt.

Insgesamt herrscht im Untersuchungsgebiet eine inhomogene Bebauungsstruktur vor, aus der sich keine städtebaulichen und architektonischen Anknüpfungspunkte für eine zukünftige Bebauung ableiten lassen.

Aufgrund der überdimensionalen Verkehrsstrassen sind auch die räumlichen Verflechtungen und verkehrlichen Bezüge zu den benachbarten Stadtteilen wenig ausgeprägt. Städtebaulich wird der Stadtteil durch unstrukturierte Nachkriegssiedlungen und gewerbliche Nutzungen dominiert. Das Potenzial der prominenten Lage (BAB-Anschluss Hamburg-Stellingen eines der Haupteinfahrtstore in die Stadt Hamburg) wird derzeit nicht ausgeschöpft.

Freiraum- und Wegeverbund, Erholung:

Das Plangebiet liegt am 2. Grünen Ring zwischen den Landschaftsachsen Volksparkachse und der Eimsbüttler Achse. Der Verlauf des 2. Grünen Ringes folgt hier weitgehend der Düngelau und tangiert somit das Plangebiet südwestlich. Auf Höhe des Telekom-Geländes zweigt eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Grünzug Düngelau zum Kronsaalsweg und weiter zur Kieler Straße ab und ermöglicht die Anbindung der daran anschließenden Wohngebiete. Eine Wegeverbindung für die Wohnbebauung Wittenmoor 10 bis 16 zur Kieler Straße (Bushaltestelle) über das Telekom-Gelände besteht nicht, ein Anschluss an den Fuß- und Radweg im Grünzug westlich des Telekom-Geländes besteht jedoch in Form eines Pfades entlang der privaten Spiel- und Freizeitfläche.

Das Plangebiet selbst weist keinerlei Erholungsfunktionen auf.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Verlust raumprägender Gehölzbestände entlang der öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen wirkt sich negativ auf das Schutzgut Landschaft und Stadtbild aus. Des Weiteren wird die Eingangssituation der Freiraum- und Grünverbindung zur Düngelau durch das unmittelbar angrenzend vorgesehene mehrgeschossige Parkhaus anstelle des jetzigen Mitarbeitergartens verändert und visuell eingeengt. Diesen negativen Auswirkungen wurde im Rahmen der Funktionsplanung insbesondere durch Einbeziehung und Erhaltung prägender Gehölzstrukturen sowie erhebliche Anpflanzungen im Sondergebiet und im Bereich des Parkhauses gezielt entgegen gewirkt.

Durch die Errichtung des Bau- und Gartenfachmarkts soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Verbesserung des Stadtbildes erreicht werden. Eine hochwertige gestalterische Qualität des Gebäudekörpers zur Kieler Straße hin wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert. Durch die wuchtige Kubatur und der straßenbegleitenden Ausrichtung des Fachmarktes kann zur Qualifizierung der Kieler Straße und Ausbildung einer Eingangs- bzw. Torsituation im Bereich der BAB-Anschlussstelle beigetragen werden.

Die auf Kundenströme ausgerichtete Sondergebietsnutzung bringt das Erfordernis von Annoncierungsmöglichkeiten für die Betriebe mit sich. So ist im Sondergebiet von einer auffälligen Farbgestaltung des Baukörpers mit großdimensionierten Schriftzügen auszugehen. Die farbaggessive Gestaltung ist ortsuntypisch und stellt ein neues

gestalterisches Element des Stadtbildes dar, was ggf. als Beeinträchtigung empfunden werden kann.

Im Bebauungsplan ist zusätzlich die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von höchstens 32m über Gelände vorgesehen, um eine Erkennbarkeit des Fachmarkts auch auf eine größere Distanz zu ermöglichen und dem Interesse des Betriebs an ausreichender Eigenwerbung Rechnung zu tragen. Dadurch wird die Stadtsilhouette im Bereich des Plangebiets durch eine bis dahin nicht vorhandene bauliche Anlage, die ortsuntypisch wirkt und deren Sinn es ist, die Aufmerksamkeit des Betrachters zu erregen, beeinträchtigt. Allerdings wird die Stadtsilhouette nicht in einem sensiblen Bereich (z.B. Innenstadt mit ihrer von den Kirchtürmen dominierten Stadtsilhouette oder die Hafenkrone) tangiert. Der Werbepylon konkurriert nicht mit städtebaulich markanten und wertvollen Hochpunkten. Städtebaulich bedeutsame Sichtachsen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Aufgrund des hier bereits beeinträchtigten und u.a. auch durch Masten einer Überlandleitung vorgeprägten Stadtbilds kann die Beeinträchtigung daher als nicht erheblich eingestuft werden.

In Folge des Bebauungsplans ist auch im Kerngebiet nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu rechnen. Das Bürohochhaus wird planungsrechtlich gesichert. Durch die Wiedernutzung der Sondergebietsflächen und der ggf. erfolgenden Neubebauung des übrigen Kerngebietsbereichs kann ggf. sogar ein Impuls zur gestalterischen Aufwertung geschaffen werden.

Für das durch die Post genutzte Gelände an der Kieler Straße bestehen vor dem Hintergrund des nunmehr deutlich erweiterten Nutzungsspektrums aufgrund der städtebaulich präsenten Lage an der Kieler Straße deutliche Anreize zu einer Neubebauung und Nutzungsänderung. Sobald eine Neubebauung des Postgeländes erfolgt, kann folglich auch von einer städtebaulichen Qualifizierung der Kieler Straße ausgegangen werden.

Das südwestliche Kerngebiet ist städtebaulich wenig präsent. Er wird im wesentlichen nur von den Nutzern des Düngelau-Grünzugs wahrgenommen. Durch die restriktive Ausweisung der überbaubaren Flächen wird die derzeitige städtebauliche Situation festgeschrieben und somit sichergestellt, dass es zu keiner negativen Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft und Stadtbild kommt. Folglich ist eine Beeinträchtigung des Düngelau-Grünzugs in Verbindung mit dem Erhaltungsgebot für den visuell abschirmenden Gehölzstreifen ausgeschlossen. Da die bestehenden Gebäude gestalterisch wenig attraktiv sind, ist im Falle einer Neubebauung eher mit einer Aufwertung des Stadtbildes zu rechnen.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen § 2 Nummern 14 bis 20, den Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten in der Planzeichnung sowie den Darstellungen des Funktionsplanes werden die durch den Fachmarkt verursachten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft, Teilaspekt Landschafts- und Ortsbild, erheblich gemindert und es kann mittelfristig eine Verbesserung der äußeren Einbindung und inneren Durchgrünung der Bauflächen erzielt werden. Die im Sondergebiet vorgesehenen Dachbegrünungen (§ 2 Nummer 20) beleben das Erscheinungsbild der vom Bürohochhaus und von den mehrgeschossigen Wohnhäusern im Umfeld einsehbaren Dachflächen und wirken somit auch als Minderungsmaßnahme.

Als wesentliche Minderung negativer Auswirkungen des Parkhauses auf das Landschaftsbilderlebnis im Eingangsbereich der Grünverbindung sind zu werten: Reduzierung der Höhe von ursprünglich geplant 5 Ebenen entsprechend Bauhöhe über 12 m auf 3 Ebenen entsprechend Bauhöhe 6,55 m Höhe über Gelände, lärm- und blenddichte Fassade, intensive Eingrünung (§ 2 Nummer 18). Die Fortsetzung der Grünverbindung bis zur Kieler

Straße wird durch ein Erhaltungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher an der Grenze des Kerngebietes entlang Kronsaalsweg unterstützt.

Eine Minderung der Beeinträchtigung des Stadtbildes durch den Werbepylon kann dadurch erreicht werden, dass lediglich ein Pylon zulässig ist und dass die Höhe auf 32 m im Bebauungsplan begrenzt wird, um die Fernwirkung der Werbeanlagen zu begrenzen.

Zudem wurde im südwestlichen Bereich des Kerngebiets (MK (c)) auf eine großzügige Baufeldausweisung zu Gunsten einer erweiterten, bestandsorientierten Baukörperfestsetzung verzichtet, um eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes entlang der Düngelau zu vermeiden.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Kulturgüter:

Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sind keine Kulturgüter vorhanden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche oder sonstige Anlagen, die von besonderem geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem oder städtebaulichem Wert sind.

Sachgüter:

Teilflächen des Sondergebiets haben bis zum Beginn der Abrissarbeiten auf dem südlichen Teilbereich des Telekom-Geländes (Flurstück 4549) für einen Kfz-Betrieb eine wirtschaftlich genutzte Ressource dargestellt.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Kulturgüter:

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben.

sonstige Sachgüter:

In Folge der Errichtung des Fachmarkts muss der ansässige Kfz-Betrieb aufgegeben werden. Der Kfz-Betrieb ist jedoch bereits im Bestand nicht durch das Planungsrecht gedeckt. Ferner musste allgemein seit Aufgabe der Postnutzung davon ausgegangen werden, dass die Sondergebietsfläche einer städtebaulich stringenten Folgenutzung zugeführt und es dabei auch zu einem Eigentümerwechsel kommen wird. Somit stellte schon in der Vergangenheit für den Kfz-Betrieb die Flächen keine sichere wirtschaftliche Grundlage dar. Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen des Bebauungsplans als nicht erheblich einzustufen. Dem Betrieb ist mittlerweile gekündigt und die Flächen geräumt worden.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Aus der teilweise erheblichen Vorbelastung der vorangehend aufgeführten Schutzgüter ergeben sich in direkter Wechselwirkung Grundbelastungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit insbesondere durch: Lärm, stark verändertes und belastetes örtliches Klima, mangelnde Stadt- und Landschaftsbildqualität.

Angrenzend zum Kerngebiet besteht eine vom Kronsaalsweg in Richtung Düngelau gerichtete gut frequentierte Wegeverbindung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, die mit Ruhebänken ausgestattet ist. Das Plangebiet erfüllt im Übrigen keine Funktionen für die aktive oder passive Erholung.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die zu erwartenden Auswirkungen des Fachmarkts auf den Menschen im Umfeld des Plangebiets, insbesondere in den angrenzenden Wohnquartieren, resultieren aus einer möglichen Zunahme der Immissionen (Stäube, Abgase, Lärm) durch den zukünftigen An- und Abfahrts- und Gewerbeverkehr sowie der Bau- und Gartenfachmarktnutzung. Die Darstellung der Bestandsituation, der Umweltauswirkungen der Planung und der Kompensationsmaßnahmen und Festsetzungen erfolgte bereits unter Ziffer 4.2.1 des Umweltberichts (Schutzgut Luft und Lärm). Demnach sind keine erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen des Fachmarkts auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, die über das Maß der Vorbelastungen hinausgehen.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Durch die Festsetzungen § 2 Nummern 7 bis 11 sowie spezielle Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden Maßnahmen zur Minderung von Geräuschemissionen festgeschrieben. Diese Regelungen gewährleisten zugleich die Begrenzung von Belastungswerten für die menschliche Gesundheit auf das Maß der Vorbelastungen.

Die Maßnahmen des Begrünungskonzeptes in § 2 Nummern 14 bis 20 sowie die Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote in der Planzeichnung sichern eine qualitätvolle Gestaltung der Baugebiete und sind damit auch dem Wohlbefinden des Menschen zuträglich.

Im Sondergebiet soll das üblicherweise bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzangebot vorerst nicht vollständig errichtet werden, da angesichts der Ausrichtung und Größe des Fachmarktes nicht von dem üblichen Stellplatzschlüssel (je 40 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz) ausgegangen werden kann. Im westlichen Bereich der Stellplatzanlage soll daher zunächst für einen begrenzten Zeitraum von 5 Jahren und ggf. darüber hinaus, sofern sich nämlich das bis dahin geschaffene Stellplatzangebot als auskömmlich herausgestellt hat, eine gestaltete Grünfläche in Größe von etwa 2.000 m² errichtet werden. Dieser Aspekt wirkt - zeitlich ggf. befristet - ergänzend zum eigentlichen Begrünungskonzept positiv auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.

4.3 Monitoring

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt über die Baugenehmigung.

Die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch die bestehenden Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Eine besondere Überwachung erheblicher, möglicherweise von der Prognose abweichender oder nicht sicher vorhersehbarer, umweltrelevanter Auswirkungen besteht nach derzeitigem Stand für keines der untersuchten Schutzgüter.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

4.4.1 Zusammenfassung der Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen

Unter Berücksichtigung der gegebenen z.T. erheblichen Vorbelastungen, der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung, der zeitlich auf wenige Monate begrenzten Abbruch- und Bauphase sowie der in der Verordnung und Planzeichnung festgesetzten sowie in dem mit dem Fachmarktbetreiber abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich negativer umweltrelevanter Auswirkungen ergeben sich für die jeweiligen Schutzgüter folgende planungsbedingte Auswirkungen:

Schutzgut Luft, Lärm

Der geplante Bau- und Gartenfachmarkt mit dem Betrieb der Parkplätze führt an der Wohnbebauung in der Umgebung der Parkplätze und Zufahrten sowie auf den zuführenden Straßenabschnitten zu geringen Erhöhungen der Immissionen, die jedoch verglichen mit dem Prognose-Nullfall keine Änderungen der Beurteilungen der Immissionen im Hinblick auf die Beurteilungswerte mit sich bringen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Stellingen 59 wird sich die Schallsituation für die im Bestand innerhalb des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung in Folge der Lärmabschirmung des Fachmarktgebäudes vor Verkehrslärm teilweise sogar verbessern. Bei Umsetzung der im bestehenden Wohngebiet zukünftig vorgesehenen Kerngebietenutzung kann im ungünstigsten Fall eine nicht erhebliche, aber wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in den das westliche Kerngebiet erschließenden Straßenabschnitten erwartet werden.

Eine wesentliche Zunahme der Schadstoffbelastung gegenüber der plangegebenen Vorbelastung ist nur während der Bauphase zu erwarten. Die Lichtbelastung wird dagegen erheblich zunehmen.

Schutzgut Klima

Nachteilige erhebliche umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund der bereits bestehenden sehr hohen Vorbelastung sowie der getroffenen Grünfestsetzungen nicht zu erwarten. Die klimatische Situation wird sich nach Realisierung des Fachmarkts aufgrund erheblicher Gehölzanzpflanzungen sowie Dachbegrünungen im Sondergebiet eher verbessern.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind aufgrund der Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Es sind keine nachteiligen erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Bei Einhaltung entsprechender fachtechnischer Maßnahmen zur Sicherung von lokal begrenzten Schichtenwassern sind auch keine negativen Wechselwirkungen zu dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, Teilaspekt Baumbestand, zu erwarten.

Schutzgut Boden

Es sind aufgrund der bereits bestehenden erheblichen Vorbelastungen, der getroffenen Grünfestsetzungen sowie bei Einhaltung der Vorschriften für die Behandlung belasteten Bodenaushubs keine nachteiligen erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden einschließlich negativer Wechselwirkungen zum Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Unter Berücksichtigung der eher geringen ökologischen Wertigkeit des Bestandes und der getroffenen Grünfestsetzungen sind keine nachteiligen erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten. Für die unvermeidbaren Gehölzfällungen wird in erheblichem Umfang Ersatz in Form von Baumpflanzungen vor Ort gestellt, der auf Basis der Baumschutzverordnung weitergehend erforderliche Ersatz wird über den städtebaulichen Vertrag mit dem Fachmarktbetreiber geregelt. Besonders geschützte Biotope oder Tier- und Pflanzenarten, Biotopverbundfunktionen oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Das differenzierte städtebaulich-freiraumplanerische Gestaltungskonzept (dessen Umsetzung im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert ist) trägt erheblich zur Einbindung des Fachmarkts einschließlich der notwendigen Neuordnung der Stellplätze im Kerngebiet Bürohochhaus (ebenerdig und Parkhaus) in die Umgebung bei. Für das Stadtbild kann daher insgesamt eine erhebliche Verbesserung der jetzigen Situation erwartet werden. Die übergeordnete Freiraum- und Wegeverbundfunktion im nördlichen Anschluss an das Plangebiet (öffentliche Grünverbindung zum 2. Grünen Ring) wird funktional und visuell nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Aus der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf sonstige Sachgüter (Grundeigentum, Gebäudeeigentum, Pachtverhältnisse, sonstige Nutzungen) ableitbar.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch wird keine wesentliche über die bereits bestehende Luft- und Lärmbelastung hinausgehende Beeinträchtigung erwartet. Lediglich die Lichtbelastung wird zunehmen. Die visuellen Auswirkungen des Parkhauses auf die angrenzende Grünverbindung zur Düngelau werden gestalterisch und durch Grünfestsetzungen soweit gemindert, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen verbleiben werden.

Gesamtbetrachtung

Mit Umsetzung der planrechtlichen Inhalte und unter Berücksichtigung der in den nachgeordneten Bauantragsverfahren greifenden Umweltgesetzgebung sind keine Auswirkungen zu erwarten, die im Sinne der Umweltprüfung als erheblich und nachteilig zu bewerten sind. Eine vertiefende Überwachung schwer voraussehbarer Auswirkungen oder von gegenüber der Prognose abweichender wesentlicher Fehlentwicklungen (Monitoring) ist nach jetzigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Mit den umweltrelevanten Festsetzungen für die Bereiche Lärm- und Immissionsschutz, Klima und Lufthygiene, Stadtbildgestaltung sowie Durchgrünung soll eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht werden. Diese Maßnahmen werden sich langfristig auch auf das Image des Quartiers insgesamt positiv auswirken.

4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung mit Eingriffsregelung

Für das Plangebiet ist formal die Eingriffsregelung nach BauGB § 1a Abs. 3 anzuwenden, da erst durch Abgleich des Eingriffsumfangs gemäß bislang gültigem Planrecht Stellungen 4 mit demjenigen des künftigen Planrechts nachvollziehbar festgestellt werden kann, ob die durch den Bebauungsplan Stellungen 59 vorbereiteten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das Plangebiet umfasst etwa 7,92 ha. Auf etwa 3,89 ha oder rund 50% der Plangebietsfläche sind keine eingriffsrelevanten Veränderungen zu erwarten bzw. wird keine über das jetzige Maß wesentlich hinausgehende Bodenversiegelung planrechtlich eröffnet. Es handelt sich um die bestehenden Straßenverkehrsflächen, das bestehende Allgemeine Wohngebiet sowie die planrechtlich neu definierten Kerngebiete.

Größere Veränderungen sind im Sondergebiet Fachmarkt mit etwa 4,03 ha entsprechend etwa 50% der Plangebietsfläche zu erwarten. Diese Fläche wurde daher im Rahmen der Eingriffregelung auf mögliche Eingriffspotenziale näher geprüft.

Der Eingriffs-Tatbestand ist nicht gegeben, da auch in diesem durch den Fachmarkt überplanten Bereich des Plangebiets durch den Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet werden, die entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgleichspflichtig wären, da das Sondergebiet nicht erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt wird und gemäß den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Stellingen 4, zumindest bezogen auf die zulässigen Grundfläche, schon bebaubar war.

Bei Umsetzung der Inhalte des verbindlichen städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplanes sowie Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan und der Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag wird eher eine Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Biotope und Landschaftsbild gegenüber der Bestandssituation erwartet. Diese Prognose wird auch durch die zur Überprüfung durchgeführte rechnerische Bilanzierung der Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt auf Basis des sog. Staatsrätemodells bestätigt.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Kerngebiet

Aufgrund der bestehenden Erschließungssituation kann das ausgewiesene Kerngebiet in zwei Bereiche unterteilt werden, bei denen jeweils unterschiedliche Gründe zur getroffenen Gebietsausweisung geführt haben. Das nördliche Kerngebiet im Bereich des bestehenden Bürohochhauses sowie der Postfiliale, wegen immissionsschutzbezogener Festsetzung auch als MK (a) und MK (b) bezeichnet, werden primär über den Kronsaalsweg, das Gelände der Post darüber hinaus auch über die Kieler Straße erschlossen. Diese Bereiche des Kerngebiets weisen zudem einen städtebaulichen Bezug zur Kieler Straße auf. Einen solchen Bezug zur Magistrale gibt es für den westlichen Bereich des Kerngebiets nicht, der zudem über die Straße Wittenmoor erschlossen wird und somit nicht unmittelbar an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden ist.

Anders als bei dem benachbarten Gewerbegebiet Kronsaals-/Doerries-/Jacobsenweg, bei dem lagebedingt aus städtebaulicher Sicht nur in untergeordnetem Maße gestalterische Ansprüche formuliert werden müssen, besteht bei den von der Kieler Straße aus wahrnehmbaren Flächen des Kerngebiets der Anspruch, dass hier zukünftig eine bauliche Entwicklung gefördert werden soll, die einen Beitrag zu einer städtebaulichen Qualifizierung der Magistrale leisten kann. Daher wird der nördliche Bereich des Plangebiets als Kerngebiet ausgewiesen.

Die bestehende bauliche Nutzung (Bürohaus und Postfiliale) wird somit planungsrechtlich gesichert. Im Hinblick auf das weniger intensiv genutzte Postgrundstück unmittelbar an der Kieler Straße werden durch die Kerngebietsausweisung jedoch auch Anreize zu einer Neubebauung und Nutzungsintensivierung geschaffen. Mit der Ausweisung als Kerngebiet soll die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Fachhandelsbetrieben sowie Büronutzungen,

mithin solcher Betriebe gefördert werden, die - anders als die überwiegende Zahl der Gewerbebetriebe im benachbarten Gewerbegebiet - auf eine angemessene betriebliche Selbstdarstellung über einen höherwertig gestalteten Betriebsstandort angewiesen sind. Das kerngebietstypische Nutzungsspektrum begünstigt bzw. ermöglicht die Ansiedlung solcher Betriebe, die aufgrund ihrer Standort- und Flächenanforderungen zur städtebaulich gewünschten mehrgeschossigen, raumbildenden Straßenrandbebauung passen. Durch die Ausweisung als Kerngebiet soll folglich die städtebauliche Qualifizierung der Kieler Straße gefördert werden. Flächenintensive, städtebaulich häufig störend wirkende Nutzungen, wie z.B. Lagerflächen, sollen auf das benachbarte Gewerbegebiet begrenzt werden und nicht bis zur Kieler Straße heranreichen.

Für den südwestlichen Bereich des Kerngebiets (MK (c)) erfolgt eine Ausweisung als Kerngebiet,

- um die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem großen, funktionierendem Gewerbegebiet zu ermöglichen und dabei gleichzeitig - wie auch im nördlichen Bereich des Kerngebiets - gezielt solche Betriebe anzusprechen die ebenfalls auf eine angemessene betriebliche Selbstdarstellung Wert legen und eine Affinität zur städtebaulich gewünschten mehrgeschossigen Bebauung aufweisen, wobei es hier darum geht, dass aufgrund der Nachbarschaft zum Döngelau-Grünzug eine aufgelockerte Bebauung mit vier Gebäudesolitären mit möglichst hochwertiger Architektur verwirklicht werden soll.
- Eine Kerngebietsnutzung ermöglicht aber zugleich einen flexiblen Umgang mit der Wohnnutzung. Im Kerngebiet kann eine Wohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden, so dass die bestehende Wohnnutzung über den Bestandsschutz hinaus geschützt wird. Nach Abgang der Gebäudesubstanz könnte folglich auch zukünftig eine Wohnnutzung zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden könnte, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Ob dies der Fall sein wird, hängt allerdings auch von der zukünftigen Entwicklung des benachbarten Gewerbegebiets ab.

Durch die Kerngebietsausweisung in unmittelbarer Nachbarschaft zu großflächigem Einzelhandel im Sondergebiet, zum Gewerbegebiet und zur Wohnnutzung wird auch ein wertvoller Beitrag zur Schaffung einer positiven kleinteiligen Funktionsmischung geleistet. Die Nähe zur Wohnnutzung schafft potentiell kurze Wege zum Arbeitsplatz. Die Nähe des Kerngebiets zum Gewerbegebiet kann - wie bereits dargelegt - für produktionsorientierte Dienstleistungen, die Nähe zum Sondergebiet für zwar großflächigen, aber gering frequentierten Fachhandel mit Bezug zum Baumarkt (wie z.B. ein Küchenstudio), jeweils zu günstigen Synergieeffekten führen.

Allerdings ist an diesem Standort nicht jede Kerngebietsnutzung und insbesondere auch nicht in jedem Bereich eine Einzelhandelsentwicklung bzw. nicht jede Art von Einzelhandel planerisch gewünscht. Bestehende informelle Planungen sehen nämlich die langfristige Entwicklung eines Stadtteilzentrums an anderer Stelle vor. Für die Entwicklung des gewünschten Versorgungszentrums in dem genannten Bereich wäre es nachteilig, wenn sich Nahversorgungsbetriebe oder Betriebe mit sog. zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets ansiedeln würden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung: Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig. Für die Zulässigkeit von Einzelhandel gelten im Kerngebiet folgende Regelungen:

- In dem mit „(c)“ bezeichnetem Bereich des Kerngebiets ist Einzelhandel unzulässig.
- In den mit „(a)“ und „(b)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebiets sind Einzelhandel für Güter des periodischen Bedarfs (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen und Zeitschriften etc.) unzulässig.

- In den mit „(a)“ und „(b)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebiets sind nur Betriebe zulässig, die zentrenrelevante Sortimente nur auf höchstens 10 vom Hundert der Geschossfläche anbieten (vgl. § 2 Nummer 1).

Einzelhandel ist im südwestlichen Bereich des Kerngebiets (MK (c)) grundsätzlich ausgeschlossen, da diese Nutzung zu einer deutlichen Zunahme der Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung für die benachbarte Wohnnutzung führen würde. In den übrigen Kerngebietsflächen wird Einzelhandel für Güter des periodischen Bedarfs, also solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die für die Funktionsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums dringend benötigt werden. Zudem ist die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben, insbesondere von Lebensmitteldiscountern, auch aus einem weiteren Grund planerisch nicht gewünscht: Solche Betriebe verursachen oft einen erheblichen Zielverkehr, der im Zusammenspiel mit dem geplanten Bau- und Gartenfachmarkt zu einer Überlastung des Verkehrsnetzes führen könnte.

Darüber hinaus dürfen im MK (a) und MK (b) zentrenrelevante Sortimente nur auf höchstens 10 v.H. der Geschossfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zugelassen werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sich im Kerngebiet lediglich Betriebe ansiedeln können, deren Kernsortiment nicht prägend für ein Geschäftszentrum ist. Ein vollständiges Verbot von zentrenrelevanten Sortimenten würde aber faktisch auf einen vollständigen Ausschluss des Einzelhandels gleichkommen. Ohne zentrenrelevante Randsortimente sind auch solche Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment Waren verkaufen, die nicht zentrenprägend sind, nicht wirtschaftlich überlebensfähig. Der Kunde erwartet von modernen Fachgeschäften ein ergänzendes Warenangebot. So werden in einem Küchenstudio in der Regel in begrenztem Maße auch Accessoires für die Küchenausstattung (Töpfe, Porzellan etc.) angeboten. Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerien, Parfümerien,
- Textilien, Bekleidung,
- Schuhe, Lederwaren,
- Uhren, Schmuck,
- foto,Optik,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Bücher, Papier- und Schreibwaren,
- Kunstgewerbe, Geschenkartikel,
- Unterhaltungselektronik (sog. braune Ware),
- Haushaltselektroartikel, Bild- und Tonträger, Kommunikationselektronik (sog. weiße Ware),
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Fahrräder.

Die restriktive Flächenbeschränkung für Randsortimente stellt aber sicher, dass bestehende Stadtteilzentren bzw. die Umsetzung des geplanten Stellingener Stadtteilzentrums nicht gefährdet werden, zumal im westlichen Bereich des Kerngebiets, auf dem sich das Bürogebäude befindet, wegen des Zuschnitts der überbaubaren Flächen und der rückwärtigen Lage ohnehin kaum mit einer Einzelhandelsansiedlung, zumindest nicht mit großflächigem Einzelhandel, zu rechnen ist. Eine adäquate, marktgängige Lage stellt lediglich das Postgelände mit unmittelbarer Wirkung zur Kieler Straße dar. Der Zuschnitt der

überbaubaren Fläche erlaubt hier eine Geschossfläche von etwa 2.200 m² in dem für Einzelhandel vorrangig interessanten Erdgeschossbereich. Ein im Erdgeschoss angesiedeltes Einzelhandelsgeschäft kann folglich auf maximal 220 m² Geschossfläche zentrenrelevante Warensortimente veräußern.

Selbst wenn sich hier ein viergeschossiges Fachgeschäft etablieren würde, könnten lediglich auf 880 m² Geschossfläche zentrenrelevante Warensortimente angeboten werden. Diese Flächengröße kann - zumal für untergeordnete Randsortimente - nicht die Strahlkraft entfalten, dass dadurch, unabhängig von dem angebotenen Warensortiment, mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf bestehende oder geplante Geschäftszentren durch Kaufkraftverlagerungen zu erwarten wären.

Vor dem Hintergrund der gewünschten städtebaulichen Qualifizierung der Kieler Straße werden im Kerngebiet zudem Tankstellen ausgeschlossen. Diese erfordern zwangsläufig eine Unterbrechung der Straßenrandbebauung und sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autofahrer frühzeitig erkannt zu werden. Die Ansiedlung einer Tankstelle innerhalb des Plangebiets stünde der gewünschten städtebaulichen Aufwertung der Magistrale entgegen. Zudem muss bei der Ansiedlung einer Tankstelle im Plangebiet die Gefahr gesehen werden, dass eine nahe an der Autobahnanschlussstelle liegende Tankstelle im nennenswerten Umfang von dem auf der BAB A 7 fließenden Fernverkehr zwecks Einsparung des bei Autobahntankstellen üblichen Preisaufschlags aufgesucht wird und dies zu einer deutlichen Verkehrsüberlastung der Kieler Straße führen könnte.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen die städtebaulichen Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Diese Vergnügungsstätten können aufgrund in der Regel aufdringlicher und störender Schaufenstergestaltung die gewünschte städtebaulichen Aufwertung der Kieler Straße und aufgrund höherer Mietzahlungsfähigkeit die Ansiedlung wünschenswerter Einzelhandelsflächen verhindern. Maßgebend für den Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zudem die städtebauliche Zielsetzung, eine qualitätvolle und ausgewogene Funktionsmischung im Quartier sicherzustellen.

Durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel im MK (a) und (b) werden zugleich indirekt solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung führen könnten (vgl. § 2 Nummer 7, Ziffer 5.7). Darunter fallen insbesondere solche Nutzungen, die nächtlichen Lärm erzeugen, wie z.B. größere Gastronomiebetriebe. Im MK (c) kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund des begrenzten Nutzungsmaßes, der restriktiven Ausweisung der überbaubaren Fläche und der Lage abseits der Hauptverkehrsstraße keine gebietsunverträglichen Nutzungen ansiedeln.

Der Sicherung der städtebaulichen Qualität dient auch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche im Zusammenspiel mit dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung.

Im südwestlichen Bereich des Kerngebiets (MK (c)) sollen auch zukünftig nur vier Gebäudesolitäre errichtet werden können. Damit wird sichergestellt, dass sich im Vergleich zum Bestand das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich ändert und die Freiraumqualität des Düngelau-Grünzug nicht durch eine massive, riegelartige Bebauung beeinträchtigt werden kann.

Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Zukunft in etwa die bestehende Nutzungsdichte festgeschrieben. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sichert, dass angesichts der angrenzenden Grün- bzw. Kleingartenflächen ein großzügiger Grünanteil und somit zum östlich angrenzenden

Kleingartengebiet ein harmonischer Nutzungsübergang erreicht werden kann. Der Charakter als durchgrüntes, zentral gelegenes Quartier wird gesichert.

Neben der Grund- und Geschossflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung auch durch die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Es sind vier Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Damit wird der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert. Im Falle einer Neubebauung würde damit zugleich sichergestellt, dass die Gebäudehöhe in etwa der des benachbarten Fachmarktgebäudes entspricht und zudem zur südlich angrenzenden, lediglich zweigeschossigen Wohnnutzung kein ausgeprägter Strukturbruch erfolgt.

Da aufgrund der intakten Bausubstanz, bestehender langfristiger Mietverträge und dem Wert der vorhandenen Baumasse eine längerfristige Nutzung des Bürogebäudes im westlichen Kerngebietsbereich angenommen werden kann, erfolgt hier eine planungsrechtliche Sicherung des Baukörpers in Form einer erweiterten Baukörperfestsetzung. Zwar vermag das bestehende Bürogebäude im Hinblick auf die Fassadengestaltung aktuellen Ansprüchen nicht gerecht zu werden. Positionierung und Höhenentwicklung jedoch machen das Gebäude entlang der Kieler Straße zu einem „Merkpunkt“, der zu einer Abschnittsbildung der Magistrale beitragen kann. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Gebäudes mit einer Kerngebietsnutzung und die städtebauliche Aufwertung des Plangebiets insgesamt wird auch ein Impuls zur Erneuerung der Fassade gegeben. Die erweiterte Baukörperfestsetzung sichert Spielräume für die Errichtung einer gestalterisch hochwertigeren Vorhangfassade.

Für das Postgrundstück wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein flächiger 66,5 m mal 33,5 m umfassender Baukörper ermöglicht, der eine Höhe von 35 m über NN (entspricht etwa 13 bis 14 m über Straßenverkehrsfläche) aufweisen darf, was die Errichtung von 4 Vollgeschossen erwarten lässt. Die straßenseitige Baugrenze orientiert sich am Bestand und ermöglicht einerseits eine ansprechende Vorplatzgestaltung und andererseits eine räumliche Fassung der Kieler Straße.

Durch die auf dem Postgrundstück in Folge der genannten Festsetzungen zulässigen Geschossfläche wird ein gewisser Impuls zur Neuentwicklung des Geländes geboten, der zu einer städtebaulichen Abrundung des Areals und zur einer Qualifizierung der Kieler Straße beitragen könnte.

Neben der Ausweisung der überbaubaren Fläche und der Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung im nördlichen Bereich des Kerngebiets durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, um eine lageadäquate Nutzungsdichte zu ermöglichen. Zudem werden im Kerngebiet so ausreichend räumliche Spielräume für die Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen gegeben und zugleich ein angemessener Anteil unversiegelter Fläche für Anpflanzungen und zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion gesichert.

5.2 Sondergebiet

Der Einzelhandel nimmt für die Wohnbevölkerung eine zentrale Funktion ein. Da Einzelhandel auf den privaten Kunden ausgerichtet ist, wird von den Einzelhandelsbetrieben ein Standort benötigt, der sowohl den rein betriebswirtschaftlichen Anforderungen (z.B. hinsichtlich Erreichbarkeit, Zentralität und Flächenzuschnitt) als auch am Konsumverhalten, der Mobilität und den Wünschen privater Verbraucher ausgerichtet ist.

Der Einzelhandel unterliegt seit längerer Zeit einem stetigen Strukturwandel. Dabei ist ein Konzentrationsprozess als zentraler Trend auszumachen. Der Konzentrationsprozess im Einzelhandel dokumentiert sich in der deutlich angewachsenen Verkaufsfläche je Betrieb bei einer gleichzeitig zahlenmäßigen Abnahme der Einzelhandelsbetriebe. Dieser Trend wird besonders für solche Betriebe offensichtlich, die aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen

Waren und der von den Kunden zunehmend erwarteten Angebotstiefe in besonderem Maße auf eine große Verkaufsfläche angewiesen sind.

Der Flächenbedarf insbesondere von Fachmärkten führt dazu, dass solche Einzelhandelsbetriebe in der Regel nicht in bestehenden städtischen Zentren oder Nebenzentren angesiedelt werden können. Daher hat sich, insbesondere auch im Großraum Hamburg (außerhalb der Landesgrenzen), ein sekundäres Versorgungsnetz im suburbanen Raum herausgebildet.

Das Telekom-Gelände bietet gegenüber solchen Standorten jedoch deutliche Vorteile. Es handelt sich um eine innerstädtisch gelegene Brachfläche. Durch die Wiedernutzung dieser Brachfläche wird indirekt die Inanspruchnahme des Außenbereichs verhindert. Die für die Nutzung der Brachfläche erforderliche verkehrliche Infrastruktur ist bereits vorhanden und weist noch ausreichende Leistungsreserven auf. Das Plangebiet bietet folglich die Möglichkeit, die Realisierung solcher Fachmärkte vorzubereiten, ohne dass erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und umfangreiche Erschließungsanlagen errichtet werden müssen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die durch den Fachmarkt induzierten PKW-Fahrten in der Regel kürzer sind, als wenn solche Fachmärkte auf der "Grünen Wiese" verwirklicht werden.

Aus den oben dargelegten Gründen heraus hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg im Rahmen ihres planerischen Ermessens für eine Fachmarktnutzung auf dem südlichen Bereich des Telekom-Geländes entschieden und die Ausweisung dieses Bereichs als Sondergebiet und gegen die prinzipiell auch sinnvolle Nutzung dieser Plangebietsflächen als Gewerbegebiet entschieden.

Der Bebauungsplan schafft so die Voraussetzungen für angemessene Wiedernutzung der noch brachliegenden Flächen des Telekom-Geländes. Dabei soll das Potential der Verkehrsinfrastruktur für eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit des Standorts für den motorisierten Individualverkehr optimal ausgeschöpft werden.

Ziel ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs unter Berücksichtigung bestehender raumordnerischer und städtebaulicher Ziele, nicht jedoch die (städtebaulich unbegründete) Beeinflussung des Wettbewerbs zwischen unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Im Sondergebiet sind nur ein Bau- und Gartenfachmarkt für die unter a und b genannten Warensortimente mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 18.000 m² und eine Imbiss-Gastronomie mit Backwarenverkauf auf einer Geschossfläche von höchstens 300 m², die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Bau- und Gartenfachmarkt stehen, zulässig.

a) Kernsortimente ohne Beschränkung der Verkaufsflächen:

- Holz
- Baumaterial
- Bauelemente wie Fenster, Türen
- Dämmstoffe
- Fliesen
- Bodenbeläge
- Tapeten, Farben, Lacke
- Werkstattmöbel
- Badezimmereinrichtung

- Gartenmöbel
 - Selbstbaumöbel
 - großvolumige Bausätze wie Sauna, Carport, Lauben, Hundehütten, Gewächshäuser
 - Rollläden und Gitter
 - Installations- und Sanitärbedarf
 - Haustechnik
 - Eisenwaren, Kleineisenwaren
 - Beschläge
 - Werkzeuge
 - Arbeitskleidung
 - bau- und gartentechnische Elektrogeräte
 - Spielplatzgeräte
 - Zweiradzubehör
 - Kraftwagenzubehör (ohne Car-Hifi)
 - Zäune
 - Pflanzen
 - Pflanzengefäße
 - Torf und Erden
 - Dünge- und Pflanzenschutzmittel
 - Plastikwaren wie Eimer, Wannen
 - Besenwaren
- b) Zentrenrelevante Randsortimente mit einer maximalen Geschossfläche von insgesamt 1.200 m²:
- Teppiche
 - Wohnraumleuchten
 - Bastelartikel
 - Geschenk- und Dekoartikel
 - Glas, Porzellan, Keramik
 - Haushaltsgeräte
 - Reinigungsartikel
 - Heimtextilien
 - Campingbedarf
 - Zooartikel (einschließlich lebende Tiere)
 - Schnittblumen
 - Fachliteratur

(vgl. § 2 Nummer 2)

Mit der textlichen Festsetzungen § Nr. 2 zu den zulässigen Warensortimenten und den Größen der Verkaufsflächen soll zum Einen sichergestellt werden, dass sich im Plangebiet entsprechend der Investitionsabsichten des Vorhabträgers im Zusammenspiel mit den städtebaulichen Zielsetzungen ein Bau- und Gartenfachmarkt und nicht ein Fachmarkt mit anderer Ausrichtung (z.B. ein Elektrofachmarkt) ansiedelt. Zum anderen soll sichergestellt werden, dass dem Spannungsverhältnis zwischen dem Interesse des Einzelhandelsbetriebes an der Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Konkurrenzfähigkeit und der Erhaltung der Urbanität und des Versorgungsniveaus bestehender Geschäftszentren im Einzugsbereich des Sondergebiets Rechnung getragen werden.

Durch die festgesetzten Begrenzungen der Verkaufsflächen und der zulässigen Warensortimente wird gleichzeitig gewährleistet, dass das bestehende polyzentrale Zentrensystem Hamburgs nicht in seiner Existenz gefährdet wird. Damit ist auch dem Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, also auch solcher Bevölkerungsteile, die nicht über einen PKW verfügen, Rechnung getragen.

Zugleich gehen die Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen aber nicht soweit, dass Zweifel an der Wirtschaftlichkeit des hier zulässigen Bau- und Gartenfachmarkts besteht. Die Randsortimente ermöglichen dem Unternehmen, sein Warenangebot innerhalb eines noch zentrenverträglichen Rahmens an aktuelle Marktbedingungen anzupassen. Für Fachmärkte sind Randsortimente eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit. Der Kunde erwartet von modernen Fachmärkten ein ergänzendes Warenangebot. Die restriktive Flächenbeschränkung für Randsortimente berücksichtigt auch die stadtteilübergreifende Strahlkraft eines Fachmarkts mit insgesamt 18.000 m² Verkaufsfläche. Bei Ausschluss oder noch deutlicherer Beschränkung von Randsortimenten jedoch wäre vor dem Hintergrund der realen Marktbedingungen ein konkurrenzfähiges Wirtschaften des Fachmarktbetriebs nicht möglich und der Bebauungsplan folglich auch nicht hinreichend sicher umsetzbar.

Die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente beschränken sich auf typische, das Kernsortiment von Bau- und Gartenfachmärkten ergänzende Branchengruppen. Ausgeschlossen sind hingegen die wichtigsten in Zentren verkauften Sortimente für den periodischen und aperiodischen Bedarf, wie z.B. Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Drogerie und Kosmetik.

Die zulässige Verkaufsfläche ist im Zusammenspiel mit den zulässigen Warensortimenten und insbesondere der flächenmäßigen Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente in seiner Wirkung als nicht zentrenschädigend einzustufen. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde ermittelt, dass von der zulässigen Fachmarktansiedlung die Eimsbüttler B- und C-Zentren - wenn überhaupt - nur sehr marginal tangiert werden. Durch die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts sind folglich aus Gutachtersicht keine zentrenschädigenden Wirkungseffekte zu erwarten. Vielmehr trägt der Fachmarkt zu einer Modernisierung und zeitgemäßen Fortentwicklung der Hamburger Baumarktstrukturen bei.

Zur Steigerung ihrer Kundenattraktivität bieten moderne Fachmärkte heute neben ihren Warensortimenten zusätzliche Dienstleistungen an. Der Bebauungsplan lässt daher im Sondergebiet auch die Einrichtung einer Imbiss-Gastronomie mit Backwarenverkauf auf einer Geschossfläche von höchstens 300 m² zu (vgl. § 2 Nummer 2). Durch die Flächenbeschränkung wird ausgeschlossen, dass sich hier eine Erlebnisgastronomie ansiedeln kann, die zusätzlich zu den Fachmarktkunden weiteren Verkehr induziert. Die Imbiss-Gastronomie mit Backwarenverkauf soll sich jedoch keinen eigenen Kundenstamm erschließen, sondern den Fachmarktkunden die Möglichkeit geben, in einem bistroartigen Gastronomiebetrieb einen Imbiss einzunehmen oder Backwaren zum sofortigen Verzehr zu erwerben.

Da der Fachmarkt die Kombination aus einem Baumarkt und einem Gartenmarkt bildet, setzt sich der Baukörper aus zwei Gebäudeteilen zusammen, die aus Gründen der innerbetrieblichen Organisation rechtwinklig zueinander angeordnet werden müssen. Durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen in Form einer Baukörperfestsetzung wird gesichert, dass der sich so ergebende L-förmige Baukörper (die beiden Gebäudeschenkel weisen eine Bautiefe von 57 bzw. 96,5 m auf) sowohl zur Kieler Straße, als auch zur Autobahnzu-/ausfahrt eine prägnante Raumkante bildet. Durch einen großvolumigen, straßenbegleitenden Baukörper kann in diesem Bereich eine Qualifizierung der Kieler Straße und - wenn auch wegen der begrenzten Gebäudehöhe nur in eingeschränktem Maße - die Ausbildung einer Eingangs- bzw. Torsituation im Bereich der BAB-Anschlussstelle geschaffen werden. Zudem dient ein im Straßenraum präsenter monolithartiger Baukörper der gewünschten Abschnittsbildung der Magistrale. Bedingt durch die festgesetzte überbaubare Fläche ergibt sich für den Fachmarkt der Nachteil, dass die Stellplatzanlage von der Kieler Straße aus nicht unmittelbar eingesehen werden kann.

Dieser Nachteil für den Fachmarktbetreiber wurde angesichts der gewünschten städtebaulichen Ziele, die mit der festgesetzten Gebäudeausrichtung einhergehen, in der Abwägung zurückgestellt.

An der Südseite des Hauptgebäudes ermöglicht der Bebauungsplan durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen einen Anbau. Dieser Anbau ist für die logistische Abwicklung der Warenannahme zwingend erforderlich und soll daher planungsrechtlich ermöglicht werden. Aufgrund der begrenzten Größe des Anbaus wird die monolithartige Kubatur des Hauptgebäudes kaum beeinträchtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundfläche und die Festsetzung einer Gebäudehöhe bestimmt. Die Gebäudehöhe wird für das Hauptgebäude mit 35 m über NN, das entspricht etwa 12 m über Straßenverkehrsfläche, festgesetzt. Das festgesetzte Maß ist für die Errichtung eines modernen Bau- und Gartenfachmarkts erforderlich. Zugleich wird durch eine solche Gebäudehöhe einerseits eine angemessene räumliche Fassung der Kieler Straße ermöglicht, andererseits aber sichergestellt, dass sich das Gebäude in seiner Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung anpasst, keine erdrückende Wirkung auf die benachbarte Wohnnutzung ausübt und diese nicht in einem unzumutbaren Maße verschattet. Der Anbau an der Südseite des Hauptgebäudes darf nur eine Gebäudehöhe von 30 m über NN, also etwa 7 m über Straßenverkehrsfläche, aufweisen, um die kubische Klarheit des Hauptgebäudes nicht mehr als unbedingt erforderlich zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus darf die Gebäudehöhe im Eingangsbereich überschritten werden: Im Sondergebiet darf die festgesetzte Gebäudehöhe für die Gestaltung des Haupteingangs auf einer Fläche von höchstens 30 m² um bis zu 3 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung ermöglicht die Betonung des Eingangsbereichs, um damit dem Kunden die Orientierung auf dem Fachmarktgelände zu erleichtern.

Die Grundfläche wird auf 35.000 m² festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Sondergebiete nach § 17 Absatz 1 BauNVO überschritten. Im Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" ist die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Sondergebiete definierten Obergrenze der Grundflächenzahl städtebaulich erforderlich, um

- die marktseitig erforderliche Fachmarktgröße sowie die Unterbringung von Lagerflächen, Verwaltungsräumen und den Servicebereichen zu ermöglichen,
- die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren und

- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, in dem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann.

Die mögliche Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO definierten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Sondergebieten wird durch die grünordnerischen Festsetzungen § 2 Nummer 14 – 17, 19 und 20 zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Berankung der Lärmschutzwand und zur Dachbegrünung ausgeglichen.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Plankonzeption befriedigt (vgl. Ziffer 5.7). Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5.3 Anbauverbotszone

Südlich des Plangebiets befinden sich planfestgestellte Flächen der Bundesautobahn A 7, wobei unmittelbar an das Plangebiet die BAB- Anschlussstelle Stellingen anschließt. Längs der Bundesfernstraße gilt gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 287), geändert am 22. April 2005 (BGBl. I S.1128, 1137) ein Anbauverbot. Die Anbauverbotszone erstreckt sich in einem Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Siehe Kennzeichnung „(1)“ in der Planzeichnung). Dieser Abstand ist einzuhalten und von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten, es sei denn, dass in dem Bebauungsplan unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast Abweichendes festgesetzt ist (§9 (7) FStrG). Die oberste Landesstraßenbaubehörde hat dieser Baukörperausweisung in der Bauverbotszone bei Beachtung besonderer Anforderungen zugestimmt. Diese Zustimmung bezieht sich jedoch nur auf den Baukörper, ohne zusätzliche Werbeanlagen. Für Werbeanlagen gilt weiterhin das Anbauverbot gem. § 9 (1) FStrG innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone bzw. eine Anbaubeschränkung innerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone, damit eine aus der näheren Lage des Baukörpers zur Anschlussstelle resultierende zusätzliche Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 7, insbesondere eine Ablenkung der Autofahrer im Zu- und Abfahrtsbereich zur A 7, ausgeschlossen werden kann.

5.4 Werbeanlagen

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Sondergebiets ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 54 m über Normalnull zulässig. Das Werbeschild darf eine Länge von 17 m und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 4). Mit der Zulässigkeit einer freistehenden Werbeanlage mit den festgesetzten Maßen innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Sondergebiets wird dem Interesse der Fachmärkte an effektiver Eigenwerbung Rechnung getragen. Die bezogen auf Normalnull festgesetzte Anlagenhöhe entspricht einer Höhe von etwa 32 m über Geländeoberfläche. Der zulässige Standort der Anlage stellt einen größtmöglichen Abstand sowohl zum westlich als auch östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Wohngebiet sicher, so dass eine Beeinträchtigung der Grundstücke bzw. Wohnräume durch Schattenwurf minimiert wird. Die mit „(A)“ bezeichnete Fläche des Sondergebiets befindet sich 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB A 7 entfernt, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 7 nicht beeinträchtigt wird.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 13 Absatz 3 Nummer 1 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember (HmbGVBl. S. 525, 563) nicht berührt. Werbeanlagen, die die Sicherheit des Verkehrs gefährden, sind danach weiterhin ausgeschlossen.

5.5 Stellplätze und Garagen

Schon aufgrund der Lage des Plangebiets im Hamburger Stadtgebiet, mit seiner zwar guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und der allerdings mäßigen Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, ist mit einem vergleichsweise hohen Aufkommen an Kraftfahrzeugverkehr zu rechnen. Im Sondergebiet kommt verschärfend hinzu, dass Bau- und Gartenfachmärkte wegen der Sperrigkeit der angebotenen Waren nahezu ausschließlich Kfz-gestützten Einkaufsverkehr verursachen. Grundsätzlich muss die Organisation der Stellplätze bedarfsgerecht gestaltet werden, so dass kein Rückstau auf öffentlichem Grund erfolgen wird. An die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind damit sowohl in Teilen des Kerngebiets, insbesondere aber im Sondergebiet, hohe Anforderungen zu stellen. Lediglich im MK (c) ergeben sich aufgrund der geringen Nutzungsdichte keine Planungserfordernisse zur Regelung des ruhenden Verkehrs.

Für die übrigen Bereiche des Plangebiets jedoch gilt, dass die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht zu einer unverträglichen Beeinträchtigung des Stadtbildes und auch nicht zu unauflösbaren Immissionskonflikten führen darf. Im Bebauungsplan sind daher im Sondergebiet und im nördlichen Bereich des Kerngebiets die für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geeigneten Standorte festgesetzt. Damit die übrigen Bereiche von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Im Sondergebiet und in den mit „(a)“ und „(b)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebiets sind innerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig und dürfen außer auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und oberirdische Garagen weitere Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Sondergebiet

Der Bebauungsplan setzt die Lage der Stellplatzanlagen zwangsläufig auf der nicht überbaubaren Fläche zwischen Fachmarktgebäude und Bürohochhaus fest. Ein Bau- und Gartenfachmarkt ist zwingend darauf angewiesen, ein ebenerdiges Stellplatzangebot anzubieten. Nicht ebenerdig angeordnete Stellplätze werden aus Komfortgründen häufig von Kunden nicht angenommen, zumal dann, wenn es sich um einen Fachmarkt mit häufig sperrigen Waren handelt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt hauptsächlich über den Kronsaalsweg. Die Zufahrt ist durch ein Geh- und Fahrrecht öffentlich-rechtlich gesichert. Die Fachmarktkunden müssen folglich zunächst das Kerngebietsgelände überqueren. Über die Kieler Straße kann zur Vermeidung von Verkehrsstörungen lediglich die Einfahrt aus Richtung Norden bzw. die Ausfahrt Richtung Innenstadt erfolgen.

Die Stellplatzanlage soll so organisiert werden, dass die Kundenstellplätze mit einem hohen Stellplatzwechsel möglichst weit entfernt von der schützenswerten Wohnnutzung am Wittenmoor angeordnet werden. Zur Wohnnutzung hin sollen nur die weniger stark frequentierten Mitarbeiterstellplätze zugelassen werden.

Die Größe der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist so bemessen, dass die bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzfläche gemäß § 48 HBauO erbracht werden kann. Da der Fachmarktbetreiber jedoch einen geringeren Stellplatzbedarf erwartet, soll zunächst eine geringere Zahl an Stellplätzen sowie auf einer Reservefläche eine Grünfläche (Teil der Ausstellungsfläche Garten-Fachmarkt) baulich hergerichtet werden. Die Kundenstellplätze sollen zur Vermeidung einer Lärmbelastung des allgemeinen Wohngebiets

einen möglichst großen Abstand zur westlichen Baugebietsgrenze einhalten. Die Mitarbeiterstellplätze sollen im Westen der Stellplatzanlage angeordnet werden. Die Stellplatzanlage ist entsprechend gegliedert worden (siehe Ziffer 5.7).

Die bauordnungsrechtlich noch ausstehenden Stellplätze sollen nur dann errichtet werden, wenn sich nach fünf Betriebsjahren ein größerer Stellplatzbedarf im praktischen Betrieb erkennen lässt. Aus Gründen des Immissionsschutzes müssen diese Stellplätze dann eingehaust werden (vgl. § 2 Nummer 8 und Ziffer 5.7).

Mit (b) gekennzeichnete Bereich des Kerngebiets

Da die Stellplatzanlage des Sondergebiets zur Vermeidung eines Missbrauchs für nächtliche illegale Straßenrennen ggf. eingezäunt werden muss, kann der Stellplatzbedarf des Kerngebiets nur innerhalb des Baugebiets befriedigt werden. Eine nahe liegende Mitnutzung der Stellplatzanlage durch die Nutzer des Kerngebiets ist nicht uneingeschränkt möglich, da die Stellplätze des Sondergebiets ggf. nur während der Öffnungszeiten des Baumarkts zugänglich sein werden. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze soll im Anschluss an die Stellplatzanlage des Fachmarkts ebenerdig angelegt werden. Da jedoch aus Platzgründen die erforderlichen Stellplätze nicht ausschließlich ebenerdig angelegt werden können, wird nördlich des Bürohauses die Errichtung eines dreigeschossigen Parkhauses mit zusätzlichen Dachstellplätzen zugelassen. Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage wird nicht gefordert, da sie verhältnismäßig hohe Baukosten verursacht und dieser Bereich des Kerngebiets nicht unmittelbar an der Kieler Straße liegt.

Mit (a) gekennzeichnete Bereich des Kerngebiets

Das Postgelände soll ebenfalls überwiegend rückwärtig über den Kronsaalsweg erschlossen werden. Das Telekom-Gelände ist im Zufahrtsbereich mit einem Geh- und Fahrrecht (vgl. Ziffer 5.6) belastet, welche die westliche Erschließung des Postgebäudes sichert. Von der Kieler Straße aus werden auch hier nur die Verkehrsbeziehungen „rechts-rein“ und „rechts-raus“ möglich sein. Anders als beim westlichen Bereich des Kerngebiets sind ebenerdige Stellplätze aufgrund des begrenzten Flächenangebots bei Ausnutzung der zulässigen überbaubaren Fläche bzw. Geschossfläche nur im untergeordneten Maße möglich. Wenn überhaupt, sollen sie nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen werden. Zur Kieler Straße hin sollen weder ebenerdige Stellplätze, noch eine Parkpalette bzw. ein Parkhaus prägend sein. Im Bebauungsplan ist daher in § 2 Nummer 5 festgesetzt, dass in diesem Bereich des Kerngebiets innerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass für den Fall, in dem die überbaubare Fläche nicht durch ein Gebäude vollständig genutzt wird, zur Kieler Straße hin eine Stellplatzanlage errichtet oder die überbaubare Fläche sogar vollständig durch eine Parkpalette bzw. ein Parkhaus ausgefüllt wird.

Zulässigkeit von Tiefgaragen

Tiefgaragen stellen generell die stadtbildverträglichste Art der Stellplatzunterbringung dar. Die Anlage einer Tiefgarage wird im östlichen Bereich des Kerngebiets bei Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche für den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis vermutlich unumgänglich sein. Aber auch in den übrigen Kerngebietsbereichen und im Sondergebiet ist die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wünschenswert. Sie wird aber planungsrechtlich nicht verbindlich gefordert, da im Plangebiet wirtschaftliche Aspekte höher zu gewichten sind, als die städtebauliche Optimierung des Areals. Um Tiefgaragen aber potentiell uneingeschränkt zu ermöglichen und zu fördern, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 5).

5.6 Straßenverkehrsflächen, Ausschluss von Überfahrten, Geh- und Fahrrecht

Das Telekom-Gelände ist heute über Anbindungen an die Kieler Straße (nur rechts rein - rechts raus, sowie links rein) und den Kronsaalsweg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Um angesichts der mittlerweile erfolgten Grundstücksteilung entlang der Grenze zwischen dem mit (b) bezeichnetem Bereich des Kerngebiets und dem Sondergebiet und der bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgten Abtrennung des Flurstücks 4163 (Postfiliale) ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der vorhandenen Erschließungssituation für das Flurstück 4163 sowie das Sondergebiet durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts erforderlich. Im Bebauungsplan wird dafür folgende konkretisierende Festsetzung getroffen: Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss der Flurstücke 4163 und 4549 der Gemarkung Stellingen an den Kronsaalsweg eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6). Im Bebauungsplan ist die Breite des Geh- und Fahrrechts mit 7,5 m festgesetzt. Diese Breite reicht für einen Zweirichtungsverkehr zuzüglich eines schmalen Gehwegs aus.

Am Knotenpunkt Kieler Straße/Kronsaalsweg ist eine Signalanlage vorhanden. Die hier zu erwartenden Neuverkehre können unter Beibehaltung der vorhandenen Signalschaltungen leistungsgerecht abgewickelt werden.

Im Kronsaalsweg ist an der Anbindung des Plangebiets die Ausweisung einer Linksabbiegespur zum Objekt erforderlich. Die Prognoseverkehrsmengen können ohne Signalisierung leistungsgerecht abgewickelt werden.

Am nicht signalisierten Knotenpunkt Reichsbahnstraße/Kronsaalsweg verbleibt unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Verkehre im vorhandenen Ausbauzustand ein stabiler Verkehrszustand.

Zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und zur Vermeidung einer rückwärtigen Erschließung des Sondergebiets über die Straße Wittenmoor und der damit verbundenen zusätzlichen Lärmbelastung für die benachbarte Wohnnutzung sind Überfahrten entlang der west-, südlichen und - bis zur vorgesehenen Zufahrt - auch entlang der östlichen Baugebietsgrenze Überfahrten nicht zugelassen.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Kieler Straße ist auf Höhe des Sondergebiets die Straßenverkehrsfläche zu Lasten der Eingrünung des Fachmarktgeländes um etwa 400 qm verbreitert worden, indem die östliche Straßenbegrenzungslinie begradigt wurde. Durch diese Maßnahme kann für den von Norden kommenden Verkehr eine zusätzliche Rechtsabbiegespur zur BAB-Auffahrt eingerichtet werden.

Anlagen der Innen- und Außenbeleuchtung sind blendfrei für die Verkehrsteilnehmer der BAB A 7 zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 13). Die Festsetzung gewährleistet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der stark befahrenen BAB A 7 und soll eine unnötige Ablenkung der Verkehrsteilnehmer durch das geplante Sondergebiet ausschließen.

5.7 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft,

- welche Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Bau- und Gartenfachmarktes hervorgerufen werden bzw. ob und unter welchen Voraussetzungen der geplante Fachmarkt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist,

- welche Auswirkungen durch die Errichtung des Bau- und Gartenfachmarkts hinsichtlich der Gewerbelärmbelastung gegenüber der plangegebenen Bestandssituation (Nutzung des Geländes durch die Post) zu erwarten sind,
- in welchem Maße Emissionen vom Kerngebiet, für das keine konkrete Planungen vorliegen, ausgehen dürfen, ohne dass es zu Immissionskonflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets kommen wird und
- in welchem Maße sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Verkehrs- und damit die Lärmbelastung für das Plangebiet und dessen Umfeld verändert.
- Ferner wurden im Rahmen des Schallgutachten die Belastung des Plangebiets durch Fluglärm beurteilt.

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken bereits erhebliche Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Da Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie Hauptverkehrsstrassen unvermittelt aufeinander treffen, liegt eine Großgemengelage vor.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieses Planungsziel ist im Wege der Vorsorge bei Gemengelagen unter vertretbaren Rahmenbedingungen nicht mehr erreichbar. Der in § 50 BImSchG enthaltene Abwägungsgrundsatz wird folglich in der Abwägung zurückgestellt, da andere städtebauliche Gründe überwiegen, denn eine Entflechtung der Gemengelage kann als Planungsziel vor dem Hintergrund der besonderen Struktur des gesamten Quartiers weder als sinnvoll noch als realisierbar angesehen werden. Eine Entflechtung der Nutzungen könnte nur bei deutlicher Ausweitung des Plangebiets erfolgen.

Ziel der Planung muss es daher sein, die Genehmigungsfähigkeit des Bau- und Gartenfachmarktes sicher zu stellen und zugleich die vorhandene Situation soweit wie möglich zu verbessern, zumindest jedoch eine Verschärfung der Konfliktlage zu verhindern. Dieses Ziel kann automatisch dann als erreicht angesehen werden, wenn das Relevanzkriterium der TA-Lärm zum einen bei der Errichtung des Fachmarktes eingehalten werden kann und zum anderen gewährleistet ist, dass sich auch im Kerngebiet, bei dem es sich um eine Angebotsplanung handelt, sichergestellt ist, dass sich hier zukünftig ansiedelnde bauliche Nutzungen das Relevanzkriterium einhalten werden.

Aufgrund der gegebenen Gemengelagesituation können nach der TA-Lärm die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Als geeigneter Zwischenwert werden für die Wohnnutzungen an der Kieler Straße, am Kronsaalsweg, und am Wittenmoor die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht) angesetzt. Denn die schützenswerten Nutzungen liegen alle im Einwirkungsbereich vorhandener, zudem auch unmittelbar angrenzender Gewerbegebiete. Zur Einhaltung des Relevanzkriteriums muss an allen baulichen Anlagen in der Straße Wittenmoor (innerhalb und außerhalb des Plangebiets), der Kieler Straße und nördlich des Kreuzungsbereichs Kieler Straße/Kronsaalsweg die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden. Der einzuhaltende Lärmpegel ist demgemäß 54 dB(A) am Tage und 39 dB(A) in der Nacht.

Um dieses Ziel zu erreichen, muss in Teilen des Kerngebiets der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, mit der die Emissionen der Fläche bestimmt sind, heruntergesetzt werden. Für die Fläche des Kerngebiets um das Bürohochhaus sind die maßgeblichen schützenswerten Nutzungen neben den Wohngebäuden am Kronsaalsweg auch die innerhalb des Plangebiets im Bestand befindlichen Wohngebäude an der Straße

Wittenmoor, die aufgrund der intakten Bausubstanz auch noch längerfristig erhalten bleiben können. Mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 58 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht wird an den nächstliegenden Wohngebäuden das Relevanzkriterium eingehalten. Für die Fläche des heutigen Postamtes 54 (östlicher Bereich des Kerngebiets) sind die schützenswerten Nutzungen die Wohngebäude am Kronsaalsweg sowie an der Kieler Straße. Hier kann das Relevanzkriterium mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 59 dB(A) am Tage und 46 dB(A) in der Nacht (also um 1 dB(A) mehr als die benachbarte Fläche des Kerngebiets) eingehalten werden. Zur planungsrechtlichen Absicherungen dieser Anforderungen trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Im Kerngebiet sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die durch geeignete bauliche Ausbildung, zum Beispiel durch Auswahl und Anordnung von Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen, Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen gewährleisten, dass folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

In dem mit „(a)“ bezeichneten Bereich: LW" tags (6 bis 22 Uhr): 59 dB(A)/ m², LW" nachts (22 bis 6 Uhr): 46 dB(A)/ m²,

in dem mit „(b)“ bezeichneten Bereich: LW" tags (6 bis 22 Uhr): 58 dB(A)/m², LW" nachts (22 bis 6 Uhr): 45 dB(A)/ m² (vgl. § 2 Nummer 7).

Um die Einhaltung des Relevanzkriteriums für den Fachmarkt im Sondergebiet sicherzustellen, wird im Bebauungsplan

- eine 4 m hohe, in einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze parallel zur Straße Wittenmoor verlaufende Lärmschutzwand in einer Länge von etwa 160m,
- daran anschließend eine 2 m hohe und rund 45 m lange Lärmschutzwand zur Abschirmung des Lieferverkehrs parallel zur Straßenführung dicht an der Grundstücksgrenze,
- eine weitere, daran anschließende 4 m hohe und etwa 134 m lange Lärmschutzwand zur Abschirmung der Entladezone

festgesetzt.

Der Parkplatzlärm ist einer der maßgebenden Lärmquellen des Fachmarktbetriebs. Um eine immissionsmindernde Anordnung des Stellplatzangebots sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: In der mit „(d)“ bezeichneten Fläche des Sondergebiets sind nur Mitarbeiterstellplätze zulässig. Andere Stellplätze sind nur dann zulässig, wenn diese eingehaust werden (vgl. § 2 Nummer 8). In einem städtebaulichen Vertrag wird ergänzend geregelt, dass in dem im Bebauungsplan mit „(d)“ bezeichneten Bereich für Stellplätze und Garagen höchstens 46 Mitarbeiterstellplätze als offene Stellplätze realisiert werden dürfen. Die Stellplatzanlage soll so nämlich organisiert werden, dass die Kundenstellplätze mit einem hohen Stellplatzwechsel möglichst weit entfernt von der schützenswerten Wohnnutzung am Wittenmoor angeordnet werden. Zur Wohnnutzung hin sollen nur die weniger stark frequentierten Mitarbeiterstellplätze und dies auch nur in der Anzahl, welche die Einhaltung des Relevanzkriteriums ermöglicht (entsprechendes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt), zugelassen werden.

Um die Einhaltung des Relevanzkriteriums in jedem Fall sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan des weiteren fest, dass die näher als festgelegt an die Wohnnutzung heranrückenden Kundenstellplätze eingehaust werden müssen.

Die Be- und Entladung sowie Stapelung von Waren darf nur in den mit „(g)“ gekennzeichneten Bereichen erfolgen. Der Be- und Entladungsbereich ist einzuhausen (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Regelung ist erforderlich, da die Be- und Entladevorgänge eine

erhebliche Emissionsquelle darstellen. Maßgeblich sind hier die von Gabelstaplern, Rollcontainern und den Fahrgeräuschen der Lkw und Lieferwagen hervorgerufenen Geräusche. Durch die Festlegung der Entladebereiche wird sichergestellt, dass die Vorgänge nur in den durch eine Lärmschutzwand abgedeckten Bereichen stattfinden dürfen.

Auch die Einwurfvorgänge und die Abholvorgänge der Container sind schalltechnisch relevant. Durch den Bebauungsplan wird der Standort der Entsorgungscontainer genau festgelegt, um eine Zunahme der Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzung durch Gewerbelärm zu vermeiden. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen: Die Entsorgungscontainer dürfen nur in den mit „(h)“ gekennzeichnetem Bereich untergebracht werden (vgl. § 2 Nummer 10). In Bezug auf die Einwurfvorgänge sind dabei „laute“ Abfallfraktionen (Bauschutt, Holzabfälle, Schrott und Pappe mit Pressvorgang nach dem Einwurf) in der Begutachtung zu berücksichtigen. Die Entleerung der Container erfolgt durch austauschen der vollen Behälter gegen leere. Dies wird von einem Entsorgungsbetrieb durchgeführt, von denen auch die Angaben zu den Abfallmengen und Containerarten herrühren. An der südöstlichen Gebäudeseite ist die Aufstellung von Abfallcontainern geplant.

Um eine Reflexion des von der BAB A 7 ausgehenden Verkehrslärm und eine damit einhergehende zusätzliche Verkehrslärmbelastung für die Gebäude Wittenmoor 11, 13, und 15 zu vermeiden, wird zusätzlich folgende textliche Festsetzungen getroffen: In dem mit „(e)“ bezeichneten Abschnitt der Baugrenze ist die Fassadenfläche und dem mit „(f)“ bezeichneten Abschnitt ist die Lärmschutzwand jeweils über die gesamte Höhe hochabsorbierend auszuführen (vgl. § 2 Nummer 11). Es sind dabei jeweils die technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 88) anzuwenden.

Darüber hinaus werden ergänzend in einem mit dem Fachmarktbetreiber abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag die folgenden Regelungen zur Vermeidung eines Immissionskonfliktes getroffen:

- Auf dem Grundstück des Bau- und Gartenmarktes werden ausschließlich elektrobetriebene Gabelstapler verwendet. Es wird mit diesen nur innerhalb des Gebäudes oder auf den Flächen für Be-/Entladung sowie auf der Fläche für die Entsorgung gefahren.
- Die Entsorgungsstation wird nur im Zeitraum von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr bedient und die Flächen für die Be-/Entladung und Stapelung werden nur im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr befahren.
- Im Sondergebiet werden alle Fahrwege, Kundenstellplätze, Freilager sowie Entladungszonen mit einer Asphaltdecke versehen.

Mit der Regelung, dass alle Fahrwege, Kundenstellplätze, Freilager sowie Entladungszonen mit einer Asphaltdecke zu versehen sind, kann die Emission direkt an der Quelle effektiv gemindert werden. Auch die Geräusche des Gabelstaplers im Bereich des Freilagers vermindern sich erheblich mit der Einsetzung von Asphalt anstatt einer Pflasterung mit Verbundsteinen, da die Schuhe an Gabeln bei Leerfahrten durch die Rauigkeit der Oberfläche nicht mehr schwingungstechnisch angeregt werden.

Durch die Summe der genannten Lärmschutzmaßnahmen kann gegenüber der benachbarten Wohnbebauung das Relevanzkriterium eingehalten und sichergestellt werden, dass es für die Wohnnutzung zu keiner Erhöhung der Lärmbelastung kommt und gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

Auch für die innerhalb des Plangebiets befindliche Wohnbebauung liegen keine gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen vor. Im Hinblick auf den Gewerbelärm ist durch die

textlichen Festsetzungen § 2 Nummern 7 bis 11, der im städtebaulichen Vertrag getroffenen Regelungen (siehe oben) sowie das Immissionsschutzrecht bzw. die TA Lärm sichergestellt, dass ungesunde Wohnverhältnisse nicht auftreten.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm kann - wenn es im westlichen Bereich des Kerngebiets zu einer Umstrukturierung kommt - für die angrenzende Wohnnutzung eine Zunahme des Lärms um bis zu 1,5 dB(A) erwartet werden. Diese Zunahme ist zwar wahrnehmbar, aber nicht wesentlich und kann angesichts der verfolgten planerischen Zielvorstellungen im Rahmen der Abwägung zugemutet werden, zumal dieser Wert im Hinblick auf die Lärmbelastung den ungünstigsten Fall abbildet.

Im Hinblick auf den Gewerbelärm kann sichergestellt werden, dass gegenüber der Bestandsituation zumindest keine Verschärfung der Konfliktlage eintritt. Verglichen mit der ursprünglichen Gemengelage, die zur Zeit des Postbetriebshofes gegeben war, wird sogar eine Entschärfung der Konfliktlage erreicht.

Da jedoch das gesamte Plangebiet weiterhin einer überdurchschnittlichen Verkehrslärmbelastung durch die Kieler Straße und der BAB A 7 ausgesetzt ist und zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Entlang der BAB A 7 und der Kieler Straße sind im Kerngebiet und im Sondergebiet die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. 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 (vgl. § 2 Nummer 12). Somit wird sichergestellt, dass die Aufenthaltsräume zur jeweils ruhigen Gebäudeseite orientiert werden. Anderenfalls sind geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind dabei die Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281, geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

Fluglärm

Das Untersuchungsgebiet befindet sich südwestlich vom Airport Hamburg in unmittelbarem Emissionsbereich des An- und Abflugsektors. Es liegt im Lärmbereich 2 des Flughafens. Der energieäquivalente Dauerschallpegel (L_{eq}) für die sechs verkehrsreichsten Monate im Jahr 2003 betrug im Untersuchungsgebiet am Tage etwa 60 dB(A) und nachts weniger als 50 dB(A). Bei derartigen Vorbelastungen kann die bestandskonforme Überplanung der vorhandenen Wohnnutzung als angemessen betrachtet werden.

5.8 Entwässerungskonzept

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll im unmittelbaren Einzugsgebiet bewirtschaftet werden. Aufgrund der im Hochwasserfall bestehenden hydraulischen Überlastung der Düngelau soll kein Regenwasser direkt in das Gewässer eingeleitet werden.

Entwässerung des Sondergebiets

Die vorhandenen Oberflächenbefestigungen sowie die Regen- und Schmutzwasserleitungen werden komplett abgebrochen. Eine oberirdische Sammlung und Rückhaltung der Niederschlagsabflüsse im Sondergebiet scheidet aufgrund der hierfür nicht in

ausreichendem Maß verfügbaren Freiflächen aus. Die Oberflächenentwässerung soll daher zukünftig über ein Kanalnetz aus Grundleitungen erfolgen, die das anfallende Oberflächenwasser den Hausanschlüssen an der Kieler Straße und Wittenmoor zuleitet. Die Überläufe der Dachflächen sowie die Hofeinläufe im Bereich der Stellplätze werden an das Grundleitungsnetz angeschlossen.

Um eine Drosselung und Zurückhaltung der Oberflächenwässer zu gewährleisten, sind vor den Hausanschlussschächten Drosselblenden und oberhalb dieser Staukanäle vorgesehen.

Des Weiteren ist die Herstellung von Regenwasserzisternen für die Grauwassernutzung geplant, die über die Grundleitungen mit Regenwasser gefüllt werden. Die Schmutzwasserableitung ist über eine Freigefälleleitung in Richtung Hausanschluss Kieler Straße geplant.

Entwässerung des nordwestlichen Bereichs des Kerngebiets

Es erfolgt ein Umbau der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen. Die bestehenden Regen- und Schmutzwasserleitungen werden an der südwestlichen Gebäudeecke des Bürohochhauses an eine neue Regen- und Schmutzwasserleitung umgeschlossen. Diese verlaufen an der südlichen Gebäudefront und wechseln im Bereich der Einfahrt ihre Richtung gen Kronsaalsweg bis zu den dort vorhandenen Hausanschlussleitungen. Aufgrund der geänderten Einzugsgebiete ist vor Einleitung in das Siel der Hamburger Stadtentwässerung ein Staukanal vorgesehen.

Die im Bereich des geplanten Parkhauses verlaufende Schmutzwasserleitung wird an die geplante Leitung unterhalb der Zufahrt umgeschlossen und danach abgebrochen. Alle vorhandenen Zuläufe werden bei Herstellung an die neuen Leitungen umgeschlossen.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Minderung von Beeinträchtigungen, zur Verbesserung der vorbelasteten Situation des Natur- und Landschaftshaushalts sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

5.9.1 Baumschutz

Baumschutzverordnung:

Im Plangebiet befindet sich erheblicher Baumbestand, der zum überwiegenden Teil der Baumschutzverordnung unterliegt.

Erhaltungsgebot für Einzelbäume:

In der Planzeichnung sind vier Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Es handelt sich um besonders wertvolle Großbäume im östlichen Randbereich des Sondergebietes (2 Eichen, 1 Linde, 1 Ahorn), die eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots bedürfen, da sie das Ortsbild an der Kieler Straße in besonderer Weise prägen.

Schutz des Wurzelraumes:

Im Kronenbereich festgesetzter Bäume außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Für die zu erhaltenden Einzelbäume und für die zu erhaltenden dichtwachsenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten bleiben (§ 2 Nummer 16). Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz der zu erhaltenden Bäume vor Veränderungen oder Schädigungen

im empfindlichen Wurzelraum festgesetzt und soll zur Vitalitätssicherung beitragen. Sofern im Rahmen öffentlicher oder privater Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in den Wurzelraum zu erhaltender Bäume nicht vermeidbar sein sollten, sind diese unter Beachtung der fachtechnischen Regelwerke wie insbesondere der DIN 18 920 möglichst schonend auszuführen. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer großkroniger Baum die Funktionen in der ortsbildprägenden Baumreihe an der Kieler Straße bzw. geeignete Bäume und Sträucher in den dicht wachsenden und abschirmenden Gehölzstreifen an der Schutzwand Wittenmoor, an der Grenze zur Kleingartenanlage und am Gehweg Kronsaaalsweg langfristig und am selben Standort übernehmen können.

Gehölzstreifen Wittenmoor:

Im Südwesten des Sondergebietes zwischen künftiger Schutzwand und Straße Wittenmoor ist eine Fläche in Größe von etwa 700 m² für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der hier vorhandene, sehr enge und über längere Zeit ungepflegte Gehölzbestand aus Hainbuchen, Robinien und Weiden soll nach dringend notwendiger Auslichtung sowie fachgerechter Pflege und Anpassung an die künftig benachbarte Lärmschutzwand (Kronenpflegeschnitte mit Asteinkürzungen bzw. Aufastungen auf etwa 4 m) als Grundgerüst erhalten werden. Um den Charakter einer dicht wachsenden, abschirmenden Gehölzreihe langfristig zu sichern, sind Ergänzungspflanzungen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Gehölzstreifen an der Kleingartenanlage:

An der Südwestgrenze des Allgemeinen Wohngebietes wird der dort vorhandene Gehölzstreifen aus heimischen großkronigen Laubbäumen und Sträuchern in der der Kronentraufe entsprechenden variierenden Breite umgrenzt und auf Länge von etwa 190 m mit einem Erhaltungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Die wenigen vorhandenen Fichten sollten langfristig durch Laubbäume ersetzt werden, um die ökologische Qualität und Verbundfunktionen dieses Gehölzstreifens noch zu verbessern.

Der dichtwachsende Gehölzstreifen erfüllt darüber hinaus wichtige visuelle Funktionen: einerseits zur gegenseitigen Abschirmung der benachbarten Nutzungen Wohnen und Kleingärten, andererseits zur Abschirmung der 4-geschossigen Wohnhäuser gegenüber dem öffentlichen Weg im Grünzug Düngelau bzw. in der Grünverbindung zum Kronsaaalsweg.

Gehölzstreifen am Kronsaaalsweg:

An der Nordwestgrenze des Kerngebietes wird der dort vorhandene, derzeit etwa 1,5 bis 4 m breite Gehölzstreifen aus Ziersträuchern und heimischen Sträuchern mit einer Baumreihe in einer Breite von durchgängig 4 m und auf einer Länge von etwa 65 m mit einem Erhaltungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Die gemeinsame Zufahrt zum Kerngebiet und zum Sondergebiet ist von der Festsetzung ausgespart. Die zur Verbreiterung erforderlichen Ergänzungspflanzen sollen mit Sträuchern erfolgen, die Lücken in der Baumreihe können mit 3 bis 4 großkronigen Bäumen gefüllt werden. Für das Grundstück der Post im Kerngebiet wäre diese Verbreiterung erst bei Neuordnung der Stellplätze oder grundsätzlicher Überplanung bzw. Neubebauung des Grundstücks anzuwenden. Der dichtwachsende Gehölzstreifen erfüllt wichtige gestalterische und leitende Funktionen für die Grünverbindung zwischen Düngelau-Grünzug (2. Grüner Ring) zur Kieler Straße (Alteichen-Bestand im Kreuzungsbereich) und gestaltet darüber hinaus das Ortsbild durch Eingrünung und Abschirmung des Kerngebietes gegenüber dem öffentlichen Straßenraum Kronsaaalsweg.

5.9.2 Begrüßungsmaßnahmen

Gehölzartenwahl:

Bei der Artenauswahl bei Gehölzanzpflanzungen im Plangebiet gilt allgemein: Für festgesetzte Baum- und Strauchanzpflanzungen sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten (§ 2 Nummer 14). Die Verwendung standortgerechter Gehölze wird vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln können. Auf die Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung heimischer Gehölzarten wird verzichtet, um die unter den gegebenen Standort- und Wuchsbedingungen ohnehin begrenzte Gehölzartenauswahl nicht noch weiter einzuschränken. Es sollten aber nach Möglichkeit auch heimische Baum- und Straucharten ggf. in für den verdichteten Stadtraum geeigneten Sorten bzw. speziellen Züchtungen verwendet werden, damit die Gehölze auch als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können.

vorgeschriebene Pflanzgrößen:

Anzupflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, anzupflanzende großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm sowie die an der Kieler Straße festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (§ 2 Nummer 15). Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Bäume stellen sicher, dass nach der Anwachszeit möglichst rasch klimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen entstehen. Als kleinkronig gelten Bäume mit einem Kronendurchmesser bis etwa 6 m in ausgewachsenem Zustand, großkronige Bäume weisen einen Kronendurchmesser ab 12 m bis über 20 m auf.

Bäume mit einem Kronendurchmesser zwischen 6 m und 12 m werden als mittelkronig bezeichnet und sind hinsichtlich der Pflanzgröße wie großkronige Bäume zu behandeln.

Großbaumreihe Kieler Straße:

In dem Pflanzstreifen im Sondergebiet zur Seite der Kieler Straße wird die Anpflanzung von zwei Einzelbäumen festgesetzt. Mit diesem standortkonkreten Anpflanzungsgebot sollen die hier zu erhaltenden Großbäume in Richtung Süden bis zur neuen Abbiegerspur zu einer lockeren Reihe mit etwa 20 m Baumabstand ergänzt werden. Über die besondere Pflanzgröße von mindestens 25 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden (vgl. § 2 Nummer 15) soll gewährleistet werden, dass die ergänzten Bäume schon in absehbarer Zeit mit den bereits vorhandenen eine Einheit bilden und als Ersatz für hier fehlende Straßenbäume in die Kieler Straße hineinwirken können. Außerdem sind bei dieser Pflanzgröße Bäume mit hohen Kronen-Ansätzen verfügbar, die zur Sicherung des Lichtraumprofils über Fahr- und Gehwegen sowie für die seitens des Betreibers gewünschte Einsehbarkeit und Belichtung des verglasten Gartenfachmarktes von der Kieler Straße aus gut geeignet sind.

Niedrigwachsende Strauchfläche Kieler Straße:

Für den etwa 850 m² großen Pflanzstreifen unter der zu erhaltenden und zu ergänzenden Baumreihe an der Kieler Straße bis über die Kreuzung Kieler Straße / Zufahrt BAB A 7 wird die Anpflanzung niedrigwachsender Sträucher festgesetzt. Die Höhenbegrenzung erfolgt ebenfalls aus Gründen der gewünschten Einsehbarkeit des Gartenfachmarktes mit seiner architektonisch besonders gestalteten verglasten Fassade von der Kieler Straße aus. Als Höhenmaß sind etwa 60 cm über Gehweg Kieler Straße anzusetzen. Entweder sind Sträucher zu verwenden, die auf natürliche Weise nicht höher wachsen, oder es sind besonders schnittverträgliche Straucharten zu wählen.

Stellplatz-Begrünung:

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist im Kerngebiet je 4 Stellplätze und im Sondergebiet je 6 Stellplätze ein Baum anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 17). Diese Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Da westlich der Straße Wittenmoor bereits eine ebenerdige Garagenanlage für die Bewohner besteht, wäre diese Festsetzung nur bei Umwandlung in eine offene Stellplatzanlage anzuwenden.

Auch für das Grundstück der Post im Kerngebiet wäre diese Festsetzung erst bei Neuordnung der Stellplätze oder grundsätzlicher Überplanung bzw. Neubebauung des Grundstücks anzuwenden, wobei hier wegen der zulässigen Überbaubarkeit der Fläche und der geringen Grundstücksreserven eher mit unterirdischen Stellplätzen gerechnet wird (Tiefgarage). Für den mit „b“ bezeichnetem Bereich des Kerngebiets wird eine vertraglich vereinbarte vollständige Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch den Fachmarktbetreiber vorgenommen. Der Hauptteil der umzuordnenden Stellplätze für den derzeitigen Mieter wird hierbei in dem künftigen Parkhaus südlich Kronsaalsweg untergebracht.

Weitere Stellplätze werden nördlich des Bürohochhauses im Bereich der Parkhaus-Zufahrt bzw. Kehre sowie südlich des Bürohochhauses als offene Stellplatzanlagen mit zugeordneten Baumpflanzungen neu hergerichtet. Gemäß städtebaulich-freiraumplanerischem Funktionsplan wird hierbei der festgesetzte Schlüssel von 1 Baum je 4 Stellplätze erreicht.

Für das Sondergebiet ergibt sich eine wesentliche Inanspruchnahme der Freiflächen durch die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze für die Kundschaft und das Personal. Gemäß städtebaulich-freiraumplanerischem Funktionsplan kann hierbei insbesondere aus Gründen des einzuhaltenden Abstands von Kunden-Stellplätzen zu der benachbarten Wohnnutzung Wittenmoor der festgesetzte Schlüssel von 1 Baum je 4 Stellplätze nicht erreicht werden. Es besteht ein Defizit von 27 Bäumen bei einem erreichten Schlüssel von 1 Baum je etwa 6 (rechnerisch je 5,5) Stellplätze. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass hier nur mindestens je 6 Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen ist, da so die Flächenausdehnung der Stellplatzanlage verringert und damit eine Verbesserung zu Gunsten der benachbarten Wohnnutzung erreicht werden kann.

Eingrünung Parkhaus:

Das Parkhaus im Kerngebiet ist gegenüber der öffentlichen Grünfläche und dem öffentlichen Straßenraum mit Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen einzugrünen (vgl. § 2 Nummer 18). Die Begrünung des Parkhauses trägt zur gestalterischen Aufwertung und damit besseren Einbindung des zweckmäßig angelegten Gebäudes in das Umfeld bei. Dies ist aufgrund der Einsehbarkeit des Baukörpers von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünverbindung und vom Kronsaalsweg aus von besonderer Wichtigkeit. Des Weiteren dient die Bepflanzung auch dem Ersatz für unvermeidbare Gehölzrodungen (Standort des Parkhauses im vormaligen Pausen-Garten des Bürohochhauses), der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und wirkt ausgleichend auf das örtliche Klima. Die Berankung von Teilen der Fassade wird architektonisch durch hierfür vorgesehene Gitterelemente unterstützt.

Begrünung Lärmschutzwand:

Die Schutzwand ist auf beiden Seiten auf je mindestens 50 vom Hundert der Länge mit Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 19). Mit dieser Begrünungsmaßnahme auf einer vertikalen Fläche von etwa

1.250 m² wird in Verbindung mit dem hier ebenfalls festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher in erster Linie die freiraumgestalterische Einbindung der etwa 340 m langen und 2 m bzw. 4 m hohen Lärmschutzwand, insbesondere auch gegenüber den angrenzenden Wohnhäusern und dem öffentlichen Straßenraum, erreicht. Die Lärmschutzwand ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze um einen halben Meter abgesetzt worden, um ein ausreichend breites Pflanzbeet zu erhalten. Vertikale Grünstrukturen in Form von Berankungen stellen im Stadtgebiet darüber hinaus auch Sekundärbiotope für Vögel, Insekten- und Spinnenarten dar und wirken sich kleinklimatisch positiv aus. Um einen gestalterisch ansprechenden Wechsel von Materialoberflächen mit begrünten Abschnitten zu erreichen, wird nur eine teilweise Begrünung der Wände bis etwa 50 v.H. festgesetzt. Die Pflanzweite von mindestens 2 m soll eine möglichst rasche Begrünung der bepflanzten Wandabschnitte sicherstellen.

Als Pflanzenarten sollen robuste und im Bereich überragender Baumkronen halbschattenverträgliche Kletterpflanzen verwendet werden, die keiner künstlichen Rankhilfen wie Seil oder Gitter bedürfen. Die Pflanzung ist zu erhalten und ggf. nachzupflanzen, damit die dauerhafte Begrünung der Lärmschutzwand gesichert ist.

Extensive Dachbegrünung:

Im Sondergebiet sind die flachen und bis 15 Grad geneigten Dachflächen von Gebäuden und von Einhausungen, soweit sie nicht der Belichtung, Be- und Entlüftung oder Fotovoltaik dienen, flächendeckend mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 20). Ab 8 cm durchwurzelbarer Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen), der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche) und der Biotopfunktion als Sekundärlebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) getroffen. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der vom Bürohochhaus sowie von den mehrgeschossigen Wohnhäusern im Umfeld aus einsehbaren Dachflächen. Gemäß Funktionsplan erfolgt auf etwa 3.000 qm der Dachfläche des Gartenfachmarktes eine extensive Begrünung. Sofern Teile der Kunden-Stellplatzanlage nach § 2 Nummer 8 im Lärminderungsgebiet „(d)“ gegenüber der Wohnbebauung Wittenmoor eingehaust werden müssen (vgl. Ziffer 5.5 und 5.7 der Begründung), so sind auch diese Dachflächen, vergleichbar einer Begrünung von Carport-Dachflächen, extensiv zu begrünen.

Sicherung begrünter Flächen im Sondergebiet:

Durch das Anpflanzungsgebot für eine Strauchfläche (etwa 850 m²) sowie das Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot für den Gehölzstreifen Wittenmoor (etwa 700 m²) wird in Verbindung mit weiteren begrünten Flächen gemäß verbindlichem Funktionsplan der Durchgrünungsanteil von etwa 14,5 v.H. der Sondergebietsfläche entsprechend etwa 5.800 m² gewährleistet.

5.9.3 Gewässer- und Bodenschutz

In § 2 Nummer 20 wird festgesetzt: In den Baugebieten sind befahrbare Wege und nicht unterbaute Stellplätze in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung werden unterschiedliche Aspekte berücksichtigt: Sie dient dem Schutz des Grundwassers im geplanten Grundwasserschutzbereich (Schutzzone III) vor Einträgen gefährdender Stoffe wie Öle, Kraftstoffe und Partikel aus Reifenabrieb sowie vor einer Mobilisierung von im Boden bereits angereicherten Schadstoffen aus früheren Nutzungen. Darüber hinaus sind die ebenerdigen Stellplätze im Sondergebiet zugunsten der

notwendigen Lärminderung (Geräusche der Einkaufswagen) mit einem geschlossenen Asphaltbelag zu versehen (Regelung im städtebaulichen Vertrag). Aus diesen Gründen ist hier der vollständigen Versiegelung der Flächen der Vorzug zu geben gegenüber einer ansonsten für den quantitativen Grundwasserhaushalt, die Vegetation und das Lokalklima günstigeren wasser- und luftdurchlässigen Bauweise.

5.10 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.11 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377,380) festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Fachmarktbetreiber verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß städtebaulichem Vertrag die im Bebauungsplan Stellingen 59 und in dem Vertrag als Anlage beigefügten Funktionsplan vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Stellingen 4 vom 10. Oktober 1966 (HmbGVBl. S. 222).

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 7,92 ha groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 0,99 ha (davon neu etwa 400 m²) benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.