

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Stellingen 7

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Vom 1. Dez. 1987

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 3/85 vom 4. September 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 1745) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. September 1985 und 22. Oktober 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 1809, 1986 Seite 2045) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine eingeschränkte Beteiligung stattgefunden (§ 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Kieler Straße gemischte Bauflächen und westlich anschließend Wohnbauflächen dar. Die Kieler Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung

eines Gewerbegebiets hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs, die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird wegen der geringen Größe des Gewerbegebiets nicht berührt.

### 3. Anlaß der Planung

Durch den Erweiterungsbedarf eines Gewerbebetriebes ausgelöst, sollen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung getroffen werden. Insbesondere sollen Wohngebiete gesichert und vor Umwelteinwirkungen geschützt sowie gleichzeitig die langfristige Sicherung des Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Diese Zielsetzung entspricht der Stadtteilentwicklungsplanung, die für das Bebauungsplangebiet eine Gemengelage von Wohn- und Gewerbegebiet sowie Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen vorsieht. Außerdem ist vorgesehen, mit dem Bebauungsplan das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung verträglich zu gestalten.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist an den Rändern zu einem großen Teil mit drei- und viergeschossigen Wohngebäuden bebaut, die an der Kieler Straße Ladennutzungen und ein Hotel beinhalten. An der Melanchthonstraße stehen sieben ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser, von denen eines z.Zt. unbewohnt ist. Ebenfalls ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser befinden sich an der Kieler Straße sowie ein weiteres mit Belegenheit an der von der Gutenbergstraße abgehenden Stichstraße.

Inmitten der Wohnbebauung liegen gewerblich genutzte Flächen, auf denen ein- bis dreigeschossige Gebäude stehen. Auf diesen Flächen sind eine chemisch-pharmazeutische Fabrik, ein Getränkegroßhandel, eine Holzhandlung sowie eine Tankstelle untergebracht.

Im nördlichen Planbereich sind ein Postamt sowie ein Gemeindehaus einer ev.-luth. Kirchengemeinde vorhanden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Gewerbegebiet

Die Planung berücksichtigt einen für die Herstellung pharmazeutischer Produkte bedeutsamen Gewerbebetrieb, der vor allem aufgrund der Erfüllung gesetzlicher Anforderungen im Umweltschutzbereich ausreichende Flächen für Erweiterungsabsichten benötigt. Im Zusammenhang mit der Verfestigung und Erweiterung des Betriebes angestellte Messungen haben ergeben, daß die Bagatellgrenzen für die Schadstofffrachten gemäß "Technische Anleitung <sup>x)</sup>" nicht erreicht werden. Aufgrund der Produktpalette und der Prozeßtechnik der Firma sind im Normalbetrieb Umweltbelästigungen für den Luftbereich nicht zu erwarten. Bei Störungen durch Brand sind Rauchbelästigungen der Umgebung nicht auszuschließen. Eine Gefährdung der Umgebung bei Betriebsstörungen ist nicht zu erkennen.

Bei Löscharbeiten anfallendes Wasser läuft im Bereich der Gebäude in die Keller, die über Hebepumpen entwässert werden. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen sollen die Hebepumpen mit einer Sicherheitsschaltung versehen werden.

In den Hofbereich ablaufendes Wasser kann in das öffentliche Siel und in vorhandene Sickerschächte gelangen. Es ist somit nicht ausgeschlossen, daß damit auch die im Betrieb vorhandenen Stoffe fortgespült und in das Abwasser bzw. ins Erdreich gelangen können. Um dies zu verhindern, sind bei einer Betriebserweiterung entsprechende Auflagen zu erfüllen.

Durch ein Lärmgutachten wurde nachgewiesen, daß der von der Firma erzeugte Lärm deutlich unter den gemessenen Grundgeräuschen liegt. Die Geräuschbelastung durch die Firma liegt z.Z. unter 50 dB (A) und wird unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete für vertretbar gehalten. Dieser Nachweis

x) zur Reinhaltung der Luft" (TA-Luft)

wurde auf der Grundlage von fünf Meßpunkten zu fünf unterschiedlichen Zeiten erbracht. Aus den vorgenannten Gründen sowie aus den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Abschirmung und Begrünung wird eine Verschlechterung der Wohnqualität und eine damit einhergehende Wertminderung der Grundstücke nicht gesehen. Der mittlere Bereich des Gewerbegebietes wird durch die nicht zusammenhängende Hallenbebauung der erwähnten chemisch-pharmazeutischen Fabrik geprägt. Hier erfolgt eine Flächenausweisung für Erweiterungsvorhaben bzw. Neubaumaßnahmen.

Aufgrund der direkten Nähe zu den benachbarten Wohngebieten ist die Geschößfläche auf maximal 22.400 m<sup>2</sup> begrenzt worden, um eine unangemessene Nutzungsdichte zu vermeiden. Die mit 11 m und 13,5 m jeweils über Straße festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhen in den mit (A) bezeichneten Bereichen resultiert aus den Gebäudehöhen der umgebenden Wohnbebauung sowie aus den betriebstechnischen Erfordernissen und deren Vorgaben für eine geordnete Hallenbebauung. Für die angrenzenden mit (C) bezeichneten Bereiche wurde wegen der benachbarten Wohnnutzungen die Gebäudehöhe auf 7 m festgesetzt. Der direkt an der Melanchthonstraße liegende mit (B) bezeichnete Teil des Gewerbegebietes ist straßenparallel dreigeschossig ausgewiesen. Die Gebäudehöhe ist hier mit 12 m festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörperausweisung in diesem Bereich an die südlich vorhandene dreigeschossige Wohnbebauung anzupassen.

Im Hinblick auf die im Blockinnenbereich vorhandene Gewerbenutzung und Gebäudestellungen ist eine Flächenarrondierung des Gewerbegebietes vorgenommen worden. Im Zusammenhang damit wird die Belegenheit der Flurstücke 1049 und 1046 von der Gutenbergstraße aufgehoben, da das zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet festgesetzte Anpflanzungsgebot nur durchgängig einen wirksamen Schutz gegenüber der Wohnbebauung bietet.

Darüber hinaus würde der Zu- und Abfahrtsverkehr zu unver-  
tretbaren Beeinträchtigungen der Wohnbebauung führen. Eine  
Belegenheit des Flurstückes 1046 ist gegenwärtig über das  
bis an die Kieler Straße reichende Flurstück 1047 gegeben;  
die Flurstücke 1047 und 1046 sind im Besitz eines Eigentümers.  
Im Rahmen von Maßnahmen zur Bodenordnung ist diese Belegenheit  
zu erhalten. Eine Bebauung auf dem Flurstück 1049 kann auf-  
grund der planungsrechtlich nicht mehr gegebenen Belegenheit  
nur noch im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Ge-  
werbegebiet erfolgen.

Für das an der Kieler Straße liegende Gewerbegebiet ist im  
östlichen Teil eine straßenparallele zwingend dreigeschossige  
Baukörperausweisung vorgenommen worden. Damit soll der Anschluß  
an die nördliche dreigeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden.  
Durch die geschlossene Bebauung entlang der stark befahrenen  
Kieler Straße wird ein Lärmschutz für dahinterliegende Gebäude,  
vor allem für die Wohngebäude an der Gutenbergstraße, erreicht.

Westlich an die dreigeschossige Ausweisung anschließend wird  
ein eingeschossiger Baukörper festgesetzt, um den gewerblichen  
Betrieben ausreichende erdgeschossige Flächen für Produktion  
und Lagerung bereitzustellen. Zum Schutz des angrenzenden Wohn-  
gebietes ist auf der westlichen Baugrenze parallel zur Grenze  
des Flurstücks 1044 eine geschlossene Wand von minde-  
stens 3 m Höhe zu errichten, solange kein Gebäude an dieser  
Baugrenze erstellt ist. Zur Sicherung der planerischen Ziel-  
setzung einer Nutzung des Gewerbegebietes durch produzierende  
Betriebe sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbe-  
bauung und der verkehrlichen Belange wurden einschränkende  
Regelungen getroffen. Insbesondere würden Betriebe mit einem  
erheblichen Zu- und Abfahrts- bzw. Kundenverkehr zu einer  
Erhöhung des ohnehin starken Verkehrsaufkommens auf den durch  
Wohngebiete führenden Verkehrswegen (Gutenbergstraße, Melanch-  
thonstraße) des Gewerbegebietes führen. Durch eine Gliederung  
des an Wohnnutzungen grenzenden Gewerbegebietes soll insbe-

sondere unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen untereinander und der vorhandenen städtebaulichen Struktur eine Verbesserung der Gesamtsituation angestrebt werden. Im einzelnen wurde bestimmt:

- Zum Schutz der umgebenden Wohngebiete sind nach § 2 Nummer 1 Fuhrunternehmen sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Außerdem wird vorgeschrieben, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen und Sporthallen) unzulässig. Das ist notwendig, um zu verhindern, daß zusätzlicher Fahrzeugverkehr in die Wohnstraßen geführt wird und der Standort für produzierendes Gewerbe erhalten bleibt.
- In § 2 Nummer 2 ist festgelegt, daß auf der mit **(B)** bezeichneten Fläche nur die zum Gewerbegebiet gehörenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Büro- und Labornutzungen zulässig sind. Dadurch soll erreicht werden, daß einerseits der Wohngebietscharakter der Melanchthonstraße weitgehend berücksichtigt bleibt und andererseits Nutzungen ausgeschlossen werden, die für die angrenzenden Wohngebiete unverträglich sind.
- Nach § 2 Nummer 3 sind auf den nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes in einer Tiefe von bis zu 12 m zur angrenzenden Wohnbebauung Nebenanlagen, Stellplätze sowie Flächen für den Kraftfahrzeugverkehr ausgeschlossen. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, soweit sie außerhalb der Anpflanzungsgebote liegen. Durch die vorgenannten Festsetzungen soll ein angemessener Abstand zur Wohnbebauung hergestellt werden. Darüber hinaus sollen Beeinträchtigungen, die sich aus der Gemengelage ergeben, weitgehend ausgeschlossen werden.

- Nach § 2 Nummer 7 sind im Gewerbegebiet für Wandflächen über 25 m Länge und 5 m Höhe vertikale Gliederungselemente zu verwenden. Diese Vorschrift soll einerseits optisch monotone Gewerbehallenwände verhindern, andererseits eine Maßstäblichkeit hinsichtlich der vorhandenen umgebenden Bebauung erzielen.
  
- § 2 Nummer 8 erklärt Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses für unzulässig. Großwerbetafeln sind ausgeschlossen. Die vor allem an der Kieler Straße erwünschte Vielfalt, zu der auch Werbeanlagen beitragen, soll durch diese Vorschrift auf den Bereich der ersten beiden Vollgeschosse begrenzt werden. Großwerbetafeln sind ausgeschlossen, weil sie mit einer Standardabmessung von 2,75 m x 3,75 m ( 4 x DIN A 0) den weitgehend kleinteilig vorhandenen Gebäudebestand und die an der Kieler Straße angestrebten straßenräumlichen Verbesserungen beeinträchtigen würden.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Einwände zur Ausweisung auf dem Flurstück 1044 wurde die rückwärtige Baugrenze der eingeschossigen Bebauung bis an das von 6 m auf 5 m reduzierte Anpflanzungsgebot erweitert. Diese geringfügige Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

## 5.2 Reines Wohngebiet

Die dreigeschossige Zeilenbebauung an der Gutenbergstraße wird dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Durch die Aufhebung der Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 1042 ergibt sich für die Bewohner der beiden angrenzenden Gebäudezeilen eine Verbesserung der Wohnsituation. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, hier eine Freifläche für die Wohnbebauung anzulegen. Die Randbebauung im Kreuzungsbereich Melanchthonstraße/Gutenbergstraße wird als dreigeschossiger

Baukörper festgesetzt. Die Reduzierung der heute vorhandenen vier Geschosse auf drei Geschosse wird damit begründet, daß wegen der kleinen Baugrundstücke eine höhere Ausweisung unvertretbar ist. Darüber hinaus entspricht diese Festsetzung dem bislang geltenden Planungsrecht.

Nördlich des Gewerbegebietes ist entlang der Melanchthonstraße entsprechend dem Bestand zweigeschossiges Wohngebiet offener Bauweise ausgewiesen. Damit der heutige Wohngebietscharakter auch zukünftig erhalten wird, sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Auf rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 1061 und 1059 an der Kieler Straße ist dreigeschossige und eingeschossige Nutzung entsprechend dem Bestand festgesetzt.

### 5.3 Allgemeines Wohngebiet

Nördlich des Gewerbegebietes wird an der Kieler Straße allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die heute schon vorhandene straßenparallele Bebauung und der daraus resultierende Schallschutz für die rückwärtigen Wohngebäude kann durch die Ausweisung auf dem Flurstück 1060 - Aufstockung von ein auf drei Geschosse möglich - noch verbessert werden. Die Ausweisung größerer Bautiefen im Erdgeschoßbereich berücksichtigt die hier vorhandenen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Das auf den rückwärtigen Flächen des Flurstücks 1058 bestehende Hotel ist dem Bestand entsprechend ein- bis dreigeschossig ausgewiesen.

Für das auf dem Flurstück 1024 im Eckbereich Melanchthonstraße/ Johann-Wendt-Straße vorhandene Gemeindehaus der evangelisch-lutherischen Kirche wurde nach der öffentlichen Auslegung die zweigeschossige Ausweisung von Gemeinbedarf in allgemeines Wohngebiet geändert, um eine flexible Verwert-



barkeit dieses Grundstückes zu gewährleisten. Darüber hinaus ist die östliche Baugrenze um etwa 10 m nach Osten verschoben worden, um bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Diese geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

#### 5.4 Gemeinbedarfsflächen

Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück 1022 im Eckbereich Johann-Wendt-Straße/Kieler Straße entsprechend der ausgeübten Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Das Postamt und das Betriebsgebäude sind jeweils mit drei Geschossen ausgewiesen.

#### 5.5 Stellplätze

Das an der Gutenbergstraße und der Melanchthonstraße liegende Wohngebiet ist durch eine relativ hohe Bebauungsdichte mit einer unzureichenden Stellplatzanzahl gekennzeichnet. Damit die Wohnsituation nicht durch Verringerung der hier sehr unzureichenden Freiflächen für die Anlage ebenerdiger Stellplätze verschlechtert wird, dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden (vgl. § 2 Nummer 9).

#### 5.6 Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen im wesentlichen dem Bestand. Lediglich im Bereich der Kieler Straße soll durch die Überführung des öffentlich genutzten Privatgrundes - Teil des Flurstückes 1045 - in öffentliche Straßenverkehrsfläche eine Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten vorgenommen werden.

Die von der Gutenbergstraße in Richtung Norden abgehende Stichstraße zur Belegenheit der Flurstücke 1049 und 1046 wird nicht mehr als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die

Stichstraße müßte sonst für eine Gewerbegebietserschließung ausgebaut werden, wodurch die angrenzende Wohnbebauung stärkeren Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt wäre.

Für die teilweise öffentlich genutzten Vorgartenbereiche der Kieler Straße ist eine Begrünungsvorschrift in § 2 Nummer 11 festgesetzt, um das derzeitige Erscheinungsbild dieser Flächen zu verbessern. Der in Satz 2 vorgeschriebene Ausschluß von Stellplätzen auf diesen Flächen soll diese Maßnahme unterstützen. Darüber hinaus sind aufgrund der vorhandenen Ladennutzungen ausreichende private Fußwegflächen erforderlich, so daß Stellplätze hier nicht vertretbar sind.

#### 5.7 Lärmschutz

Die Kieler Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die erhebliche Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete zur Folge hat, so daß Lärmschutzmaßnahmen für vorhandene und geplante Gebäude erforderlich sind. Wegen der hohen Werte sind Lärmschutzmaßnahmen auch für die Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet notwendig. Es ist geprüft worden, mit welchen planungsrechtlichen Mitteln Abhilfe geschaffen werden kann. Danach scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in der Trassenführung der Straße aus. Auch aktive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Anlage von Wällen oder Wänden, sind wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nur gering verfügbaren Flächen, der vorhandenen Straßenbäume sowie des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht zu vertreten. Lediglich auf der westlichen Baugrenze des Flurstücks 1044 ist parallel zum Flurstück 1043 eine geschlossene Wand von mindestens 3 m Höhe zu errichten als Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Lärmemissionen des Gewerbegebiets, solange kein Gebäude an dieser Baugrenze erstellt ist. Zur Wohnbebauung orientierte Öffnungen, Türen oder zu öffnende Fenster sind unzulässig, dies gilt nicht für Fenster und Türen von Sozial- oder Büronutzungen sowie von

Betriebswohnungen im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung (vgl. § 2 Nummer 4). Die Errichtung dieser Wand soll im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von § 176 BauGB gefordert werden. Diese Vorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundsätze der Planung.

Im übrigen verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden.

Nach § 2 Nummer 5 muß für Aufenthaltsräume im gesamten Plangebiet ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) zu stellende bauordnungsrechtliche Anforderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Maßgebend sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619).

#### 5.8 Beheizung

Für das Plangebiet wird aus Gründen der Lufthygiene eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben; Ausnahmen sind zulässig, wenn andere umweltfreundliche Einzelheizungen betrieben werden (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Vorschrift ist erforderlich, weil die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer sind.

...

## 5.9 Begrünungsmaßnahmen

Durch die verschiedenen Begrünungsmaßnahmen sollen der optische Eindruck der Wohnumgebung verbessert und Voraussetzungen für abwechslungsreichere Freiräume innerhalb der Bebauung für die dort Wohnenden und Beschäftigten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen durch die Erhöhung der Vegetationsmasse und -vielfalt in diesem zum Teil durch hohe bauliche Dichte, engem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie die verkehrsreiche Kieler Straße mit hohem Anteil versiegelter Flächen geprägten Gebiet, stadtökologisch wichtige Voraussetzungen für die Verbesserung der Klima- und Luftverhältnisse sowie die Vielfalt von Lebensräumen für Tiere geschaffen werden.

Im einzelnen wird festgelegt:

- Im Wohngebiet an der Kieler Straße sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen für jede 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser in ausgewachsenem Zustand bis zu 6 m beträgt, oder für jede 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 13).
- Im Bereich an der Kieler Straße sind mindestens 50 % der Vorgärten als offene Vegetationsflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1).
- In den Vorgärten des Gewerbegebiets an der Melanchtonstraße sind insgesamt fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12).

- Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume anzupflanzen sind, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 10). Die Deckschicht soll mindestens aus Drainschicht und Vegetationsschicht bestehen, um eine Pflanzung von Sträuchern und Stauden möglich zu machen. Dadurch werden auf den Freiflächen des dreigeschossigen reinen Wohngebiets an der Gutenbergstraße und der Melanchthonstraße stadtoökologisch wirksame und von den Bewohnern zu nutzende Freiräume geschaffen.
- Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Vorschrift ist erforderlich, um die von offenen Stellplätzen hervorgerufenen Störungen für die Wohnruhe und die optische Wahrnehmung des Wohnumfeldes zu mindern.
- In den mit © bezeichneten Teilen des Gewerbegebietes sind die Dachflächen der Gebäude mit einer flächenbedeckenden Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen, sofern sie nicht zur Belüftung oder Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden (vgl. § 2 Nummer 15). Damit können die wegen des hohen Anteils versiegelter Flächen eingeschränkten Begrünungsmöglichkeiten verbessert werden. Durch die Begrünung kann der optische Eindruck für die Wohnumgebung verbessert und der Anteil ökologisch wirksamer Vegetationsflächen erhöht werden.
- Auf der mit A bezeichneten Fläche des Gewerbegebietes sind die den Wohngebieten zugewandten Außenwände von mehr als 7 m Gebäudehöhe mit Schling- oder Kletterpflanzen zu

begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 16). Für diese Vorschrift gelten die für eine Dachbegrünung genannten Gründe gleichermaßen.

Um Störungen für die Wohnnutzung durch die Gewerbegebiete zu mindern und um die Vegetationsmasse zu erhöhen, sind Anpflanzungsgebote für dichtwachsende Bäume und Sträucher von 5 bis 8 m Breite (sowie teilweise Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher) festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Flurstück 3695 im Bereich des nach Norden vorspringenden Gebäudeteils das Anpflanzungsgebot von 6 m auf 5 m reduziert, um die in diesem Bereich vorhandenen notwendigen Fluchtwege zu erhalten.

Außerdem wurde aufgrund von Bedenken während der öffentlichen Auslegung das Anpflanzungsgebot an der Westgrenze des Flurstücks 1044 von 6 m auf 5 m reduziert, um eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche zu ermöglichen. Diese insgesamt geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Um bei Neuanpflanzungen Ausfälle durch Beschädigungen zu verhindern und um die positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist ein Stammumfang von mindestens 14 cm bei kleinkronigen Bäumen, von mindestens 18 cm bei großkronigen Bäumen in 1 m Höhe über dem Boden vorgeschrieben (§ 2 Nummer 18).

#### 5.10 Baumschutz

Für die im Plangebiet befindlichen, dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten

hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes ist im Bebauungsplan durch Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung besonders geschützt. Dabei handelt es sich um einen das Gebiet besonders prägenden Baumbestand, der sich durch Größe und Schönheit auszeichnet sowie von hohem ökologischen Wert ist. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 17). Diese Vorschrift ist notwendig, damit einheimische, wildlebende Tierarten, insbesondere Vögel, Insekten und Kleinsäuger erhalten bleiben.

#### 5.11 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 11 bis 17 erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 10 und 18 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 5.12 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes nach § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530 und 1654) geplant. Das Gebiet wird durch Verordnung nach den Vorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 9. Oktober 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 322) in einem förmlichen Verfahren festgesetzt. Im Rahmen der Schutzgebietsfestsetzungen können Verbote und Nutzungseinschränkungen festgelegt werden.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Stellingen-Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Fest-

stellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der Teilbebauungsplan TB 87 Blatt 4 vom 11. Mai 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 399) sowie die Bebauungspläne Nr. 5 vom 21. März 1912 und Nr. 6 vom 8. März 1922 aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 62.600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10.500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 100 m<sup>2</sup>) und für Gemeinbedarfsflächen ca. 2.700 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten entstehen durch den Straßenausbau.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

...



9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht.

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.