

Begründung  
zum Bebauungsplan Eidelstedt 53

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

22. Okt. 1985

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). In Erweiterung der planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 5/78 vom 17. Mai 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1437) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach der Bekanntmachung vom 17. April 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 709) stattgefunden. Eine erneute Bürgerbeteiligung, die im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wurde, sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Januar 1982 und 16. Juli 1984 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 70, 1984 Seite 1177) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Dreiundfünfzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Kieler Straße und die Pinneberger Chaussee sowie die Elbgaustraße mit einer nördlich vom Drieschweg verlaufenden Anbindung an die Kieler Straße sind als Hauptverkehrsstraßen gekenn-

zeichnet. Eine das westliche Plangebiet begrenzende Trasse für Schnell- und Fernbahnen mit P+R-Anlage ist hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Geschäfts-, Wohn- und Gewerbegebiete westlich des Eidelstedter Platzes städtebaulich neu zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen und kommunikationsfreundlichen Stadtteilmittelpunkt zu schaffen und dabei auch Flächen für den öffentlichen Bedarf zu sichern. Ziel der städtebaulichen Planung für das Zentrum Eidelstedt ist die Festsetzung von Rahmenbedingungen, die in ihrer konkreten Gestaltung den Versorgungs- und Kommunikationsbedürfnissen der Eidelstedter Bürger entsprechen. Voraussetzung dafür sind Um- und Neubaumaßnahmen für die Abwicklung des Individualverkehrs sowie für eine sichere und funktionsgerechte Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr. Die Verlegung des Kraftfahrzeugverkehrs aus dem Einmündungsbereich der **Elbgaustraße** in die Kieler Straße auf eine südlich verschwenkte neue Einmündung und die vorgesehene Umwandlung von Teilflächen der Elbgaustraße in eine fußgängerfreundliche Zone unter Aufnahme einer Marktfläche sollen entscheidend dazu beitragen.

4. Angaben zum Bestand

Zentrumsbezogene Kerngebietsnutzungen, wie Geschäfts- und Bürogebäude sowie Dienstleistungsunternehmen befinden sich hauptsächlich im Gebiet zwischen der Trasse der Eisenbahngesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN), der Elbgaustraße und der Pinneberger Chaussee/Eidelstedter Platz. Westlich der Lohkampstraße sind oberhalb der Ländennutzungen und des Parkdecks Wohnungen vorhanden. Die Flächen des mittleren Plangebiets um die Straßen Lohwurt und Ekenknick sind im wesentlichen mit ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bestanden, wobei auch hier

vereinzelt Ladennutzungen sowie einige Gewerbebetriebe vorhanden sind. Zwischen der Sven-Hedin-Straße und dem Drieschweg stehen vier sogenannte Punkthochhäuser mit neun bis zwölf Geschossen.

Nördlich der Elbgaustraße auf dem Flurstück 1525 befinden sich ehemalige Schulgebäude, von denen das östliche Gebäude als Bürgerhaus genutzt wird. Das westliche Gebäude ist weitgehend ungenutzt. Auf den Flurstücken 1619 und 2782 ist eine Turnhalle mit Gymnastikwiese vorhanden. Westlich hiervon befinden sich städtische Flächen, die gegenwärtig brachliegen. Südlich Elbgaustraße/westlich Wischhofsweg liegen städtische Grundstücke, die teilweise mit erhaltenswertem Baumbestand bewachsen sind. Auf dem privaten Flurstück 1473 befindet sich ebenfalls wertvoller Baumbestand. Zwischen der Straße Lohwurt und der vom Niekampsweg abzweigenden neuen Erschließungsstraße verläuft eine vorhandene unterirdische Abwasserleitung.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Kerngebiete

Der Bebauungsplan stellt für den zentralen Bereich Eidelstedts eine Neuplanung gegenüber den Bebauungsplänen Eidelstedt 8, 9 und 40 aus den Jahren 1970/71 dar. Diese Pläne enthalten Festsetzungen für Verkehrs- und Bauflächen, die von sehr kräftigen Wachstumsvorstellungen zur Wirtschafts- und Verkehrsentwicklung ausgingen. Diese Vorstellungen sind inzwischen überholt; deshalb wurden wesentliche Reduzierungen bei den planungsrechtlich zulässigen Ladengeschoßflächen vorgenommen. Ziel der städtebaulichen Neuplanung ist nunmehr eine Zentrumserweiterung, die vornehmlich eine Attraktivitätssteigerung durch Fachgeschäfte, Fachärzte, spezifischen Einzelhandel sowie Büronutzungen beinhaltet. Entsprechend den schon vorhandenen Nutzungen sowie unter Beachtung der Ausweisungen des Be-

bauungsplans Eidelstedt 8 werden im östlichen Teil des Plangebiets Kerngebietsflächen nördlich der verlegten Elbgaustraße/westlich des Eidelstedter Platzes festgesetzt, und zwar:

- Zwischen der Straße Lohwurt und der Lohkampstraße wird ein zwei- bis achtgeschossiger Gebäudekomplex ausgewiesen. Für das Kerngebiet nördlich der Lohkampstraße wurden die Baukörper auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt, um eine Angleichung der Gebäudemastäbe an nordwestlich außerhalb des Plangebiets liegende Flächen herzustellen. Dabei wurde die Reduzierung eines mit ursprünglich sechs Vollgeschossen ausgewiesenen Baukörperteils auf vier Vollgeschosse nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen, um eine Angleichung an die Bauabsichten in diesem Bereich sicherzustellen; die Voraussetzungen des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes waren für diese nicht die Grundzüge der Planung berührende Änderung gegeben.

Die Zufahrt für das Kerngebiet wird über ein von der Pinneberger Chaussee geführtes Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 5214, 1536 und 1533 ermöglicht (vergleiche § 2 Nummer 14), weil die Lohkampstraße zu einem späteren Zeitpunkt als Fußgängerbereich hergerichtet werden soll.

- Östlich der Straße Ekenknick/westlich des Eidelstedter Platzes wird ein- bis viergeschossiges Kerngebiet ausgewiesen. Auch dieses Kerngebiet ist im wesentlichen als Blockrandbebauung vorhanden. Auf den Flurstücken 1524 und 5193 wurde entsprechend einem Bauvorhaben ein viergeschossiger Baukörper mit einer eingeschossigen Ausweitung im rückwärtigen Bereich festgesetzt; das Erdgeschoß auf diesem Flurstück ist für Ladennutzungen und die rückwärtige Bebauung für einen Supermarkt vorgesehen. Die oberen Geschosse sollen für die Einrichtung einer Stadtteilbibliothek Eidelstedt sowie als Büroflächen genutzt werden. Geringe bauliche Erweiterungsmöglich-

keiten bestehen noch am Blockrand zum Eidelstedter Platz, zum Beispiel kann das dreigeschossige Gebäude Elbgaustraße 2 um ein Vollgeschoß erhöht, das Erdgeschoß zum Blockinnenbereich erweitert und auf dem benachbarten Grundstück Eidelstedter Platz 4 ein dreigeschossiges Gebäude in nunmehr 18,0 m Tiefe errichtet werden. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei den Änderungen beachtet. Im übrigen soll es für die Bebauung am Eidelstedter Platz im Hinblick auf die sich westlich anschließende Nutzung bei einer dreigeschossigen Bebauung bleiben, weil die im Falle einer höheren Ausnutzung zusätzlich erforderlichen Stellplätze sonst nicht mehr nachgewiesen werden könnten.

- Zwischen der Elbgaustraße und der verlegten Elbgaustraße werden beiderseits einer privaten Grünfläche Kerngebiete festgesetzt, und zwar östlich der Grünfläche mit maximal vier Geschossen und westlich der Grünfläche mit maximal drei Geschossen. In den ersten zwei Vollgeschossen sollen Läden mit unterschiedlichen Angeboten untergebracht werden. An der stark befahrenen Kieler Straße werden aus städtebaulichen Gründen nur drei Vollgeschosse zugelassen. Im rückwärtigen Bereich ist eine maximal viergeschossige Bebauung zulässig, die im dritten und vierten Vollgeschoß eine zwingend vorgeschriebene Wohnungsnutzung erhält. Damit wird eine Verbindung von Geschäfts- und Wohnnutzungen in diesem Zentrumsabschnitt angestrebt.

## 5.2 Mischgebiete

Südlich des Einmündungsbereichs der verlegten Elbbaustraße in die Kieler Straße ist viergeschossiges Mischgebiet ausgewiesen. Wegen des starken Kraftfahrzeugverkehrs und der dadurch entstehenden Emissionen sind in diesem Gebiet Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Die Ausweisung eines Mischgebiets bietet einen größeren Nutzungsspielraum gegenüber einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Zugleich kann durch das vorgelagerte Mischgebiet die auf den rückwärtigen Grundstücken ausgewiesene Wohnbebauung wirkungsvoller gegen Lärmeinwirkungen und andere Emissionen des Kraftfahrzeugverkehrs geschützt werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde unter Beachtung von § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes die entlang der Kieler Straße angeordnete Baulinie in eine Baugrenze geändert, um für die Anordnung der Bebauung ausreichend flexible Möglichkeiten zu bieten; Grundzüge der Planung sind durch diese geringfügige Änderung nicht berührt. Die Führung der Baugrenze im Eckbereich auf dem Flurstück 1462 berücksichtigt vorhandenen Baumbestand und springt daher zurück. Der Rücksprung führt zugleich zu einer verbesserten "Eingangssituation" für die verlegte Elbgaustraße. Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Gebiet durch die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 1,1 bestimmt. Eine darüber hinausge-

...

hende Erhöhung der Geschoßflächenzahl entsprechend dem Höchstwert nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung kann an diesem Standort nicht erfolgen, weil dies zu einer für den Zentrumsbereich unerwünschten Erhöhung der Bruttogeschoßfläche für Läden führen und damit dem Planungsziel von 40 000 m<sup>2</sup> dieser Kategorie zuwiderlaufen würde.

Ein weiteres Mischgebiet liegt an der Ostseite des Niekampswegs und umfaßt im wesentlichen die Flurstücke 1562 und 2837 sowie den Südteil der Flurstücke 1568 und 1570. Diese Ausweisung ist wegen der vorhandenen Wohnnutzung vertretbar. Die Gewerbegebietsfestsetzung des Bebauungsplans Eidelstedt 8 ist hier nur insoweit verwirklicht worden, als Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstanden sind. Die nördliche Baugrenze dieses Mischgebiets ist nach der öffentlichen Auslegung im Zusammenhang mit der vorgenommenen Verswenkung der Stichstraße verändert worden. Die Festlegung der neuen Begrenzungslinie ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

### 5.3 Allgemeine Wohngebiete

Die Ausnutzung des allgemeinen Wohngebiets südlich der verlegten Elbgaustraße ist durch eine Flächenausweisung mit maximal viergeschossigen Gebäuden sowie durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 1,1 begrenzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl unterschreitet den in § 17 Absatz 1 festgelegten Höchstwert der Baunutzungsverordnung, weil die Abstandsflächen der südlich vorhandenen Wohnhochhäuser sowie die Führung einer Wegeverbindung von einer Überbauung freizuhalten sind. In Zentrumsnähe können hier ca. 260 Wohnungen errichtet werden. Bei Errichtung der Gebäude an der verlegten Elbgaustraße wird der Lage an einer zukünftig stark befahrenen Hauptverkehrsstraße insoweit Rechnung getragen, als

auf die Anzahl möglicher nach Norden ausgerichteter Wohn- und Schlafräume im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Einfluß genommen werden soll. Die Gebäudestellungen im rückwärtigen Bereich dieser Wohnanlage sollen so erfolgen, daß ruhige Wohnzonen entstehen, womit wesentlich zur Wohnumfeldverbesserung beigetragen wird. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser bis zu 2,0 m soll eine vertikale Gliederung der Baukörper erzielt und damit eine aufgelockerte Fassadengestaltung erreicht werden (vergleiche § 2 Nummer 4). Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Baugrenzen auf dem Flurstück 1465 im südöstlichen Bereich um etwa 4 m nach Westen verschoben und auf den Flurstücken 1457 und 1461 um etwa 10 m nach Süden erweitert. Diese insgesamt geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Die dreigeschossigen allgemeinen Wohngebiete westlich des Wischhofswegs sowie nördlich der Elbgaustraße sind überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. In einigen Gebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht. Für die Bebauung nördlich der Elbgaustraße soll das charakteristische Stadtbild in diesem Bereich dadurch erhalten bleiben, daß zur Abschirmung des rückwärtigen Bereichs eine eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt wird. Die Baugrenze ist mit 18,0 m in die Tiefe der Grundstücke geführt worden, damit vorhandene und zulässige Betriebe ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten haben; nördlich dieser geschlossenen Randbebauung sind zwei- und dreigeschossige Baukörper in offener Bauweise zulässig. Für das Flurstück 1580 wurde die eingeschossig überbaubare Fläche in Anlehnung an die hier vorhandene Nutzung bestimmt.

Die Festsetzung der zweigeschossigen Wohngebiete in offener Bauweise nördlich Ekenknick sowie beiderseits der Straße Lohwurt entsprechen denen des festgestellten Bebauungsplans Eidelstedt 8.



Auf heute baulich überwiegend noch ungenutzten Flächen westlich und nördlich des Bürgerhauses soll zentrumnahes Wohnen ermöglicht werden. Die zwingend dreigeschossige Baukörperausweisung dient der räumlichen Fassung des öffentlichen Fußgängerbereichs um das Bürgerhaus herum. Wegen des Fußgängerbereichs, der zeitweilig auch für Marktnutzungen in Anspruch genommen werden soll, wird die allgemeine Wohnnutzung eingeschränkt. Es sind hier im Erdgeschoß Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig (vergleiche § 2 Nummer 5); erwünscht sind vornehmlich Läden, kleine nicht störende Handwerksbetriebe, Restaurants und Büros. Nach § 2 Nummer 3 wird die Möglichkeit eröffnet, die Baugrenzen dieser Baukörper um 3,0 m zu überschreiten, sofern dabei im Erdgeschoß Arkaden mit einer lichten Höhe von 3,0 m eingerichtet werden. Dabei bleibt die Zuordnung der dann überbauten Flächen zum Fußgängerbereich erhalten; zugleich wird ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild mit intensiver Ausnutzung im Zentrumsbereich bei nahezu gleichbleibend großem Fußgängerbereich ermöglicht.

Auf Flächen westlich der Sporthalle wird eine dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 ausgewiesen.

Das Flurstück 3051 ist als nicht überbaubare Wohnbaufläche ausgewiesen, um hier den erforderlichen privaten Kinderspielplatz anzulegen.

In Anlehnung an den Bestand wird das zwischen der Wendrichstraße und der Mühlenau gelegene zweigeschossige Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

Südlich der Wendrichstraße wird eine dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, um einen städtebaulichen Abschluß des Straßenraumes der

Kieler Straße zu erreichen und eine Aufstockung des vorhandenen zweigeschossigen Gebäudes zu ermöglichen.

Ein nördlich des Eidelstedter Platzes stehendes Gebäude wurde als Bestand übernommen. Deshalb erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit siebengeschossiger Bebauung.

Für den in den öffentlichen Grund hineinragenden Teil des Baukörpers wurde nach der öffentlichen Auslegung die Ausweisung von Auskragungen in Arkaden geändert. Diese Arkaden sind in 7,0 m Tiefe und einer lichten Höhe von 3,0 m vorhanden. Bei dieser geringfügigen Änderung sind die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes beachtet worden.

#### 5.4 Reine Wohngebiete

Im südlichen Teil des Plangebiets sind an der Sven-Hedin-Straße vier Hochhäuser vorhanden. Sie sind entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplans Eidelstedt 9 als neun- bis zwölfgeschossige Baukörper festgesetzt worden.

#### 5.5 Gewerbegebiete

Im Bebauungsplan sind insgesamt vier Gewerbegebiete festgesetzt worden. In allen Gewerbegebieten wurden luftbelastende, geruchsbelästigende und lärm erzeugende Betriebe ausgeschlossen, um die durch Verkehrsemissionen bereits stark belastete vorhandenen Wohnbebauung vor zusätzlichen Immissionsbelastungen zu schützen. Hinsichtlich der Lärmemission sollen dabei Werte zugrunde gelegt werden, die den in der Technischen Anweisung Lärm (TA Lärm) aufgeführten Immissionsrichtwert für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, entsprechen. Ebenfalls aus Emissionsschutzgründen sind Betriebe mit erheblichem Zu- und

Abfahrtsverkehr, insbesondere Tankstellen und Fuhrunternehmen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig (vergleiche § 2 Nummer 6). Da großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kaufhäuser, Verbrauchermärkte) auf Grund der Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1977 im Gewerbegebiet ausgeschlossen sind, müssen solche Betriebe in den Kerngebieten des Eidelstedter Zentrums untergracht werden. Sie stehen hier den auf Konzentration des Einzelhandels und der öffentlichen Einrichtungen gerichteten Zielen der Zentrumsentwicklung nicht entgegen. Durch die vorgenommene Gliederung bleiben die Gewerbegebiete vorwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten.

Für die beiden am Niekampsweg festgesetzten Gewerbegebiete sowie für das Gewerbegebiet südlich der Elbgaustraße wird eine zweigeschossige Nutzung zugelassen. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung sind unterschritten worden, da Abstandsflächen zur Bahnanlage sowie ungünstige Grundstückszuschnitte und die direkte Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung eine höhere Ausweisung nicht zulassen. Für das Gewerbegebiet auf den Flurstücken 1560, 1561, 1568 und 1570 am Niekampsweg werden nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die dem Bedarf der Anwohner dienen (vergleiche § 2 Nummer 7). Damit soll die kleinteilige Gewerbebestruktur, wie sie südlich am Niekampsweg besteht und sich mit der angrenzenden Wohnnutzung verträgt, ergänzt und abgerundet werden.

Für das im südlichen Planbereich angeordnete Gewerbegebiet ist entlang der Kieler Straße eine dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise zwingend vorgeschrieben. Die geschlossene Bauweise in Verbindung mit einer

15,0 m tiefen Ausweisung soll auf den Grundstücken im unmittelbaren Bereich der Kieler Straße ein ausreichend hohes Maß an baulicher Nutzung ermöglichen und im Verlauf dieser Straße ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild schaffen. Im rückwärtigen Bereich ist im Rahmen einer Flächenausweisung mit der Grundflächenzahl 0,8 und der Geschößflächenzahl 1,0 eine eingeschossige Bebauung möglich. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und die Grundstückszuschnitte verzichtet. Insgesamt wurde die Überbaubarkeit des Bereichs im Hinblick auf Abstandsflächen, die für das westlich gelegene neugeschossige Wohnhochhaus erforderlich sind, eingeschränkt. Eine Belegenheit des Flurstücks 4104 ist gegenwärtig über das bis an die Kieler Straße reichende Flurstück 4102 gegeben; die Flurstücke 4102 und 4104 sind im Besitz eines Eigentümers. Im Rahmen von Maßnahmen zur Bodenordnung ist diese Belegenheit zu erhalten; dabei ist auch die Herstellung einer Überfahrt über die Parzelle 2505 (Graben) in einer Breite von maximal 8 m zu ermöglichen.

#### 5.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den ausgeübten Nutzungen zwei Flächen für den Gemeinbedarf als Sporthalle und als Bürgerhaus fest; die Flächen sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Sporthalle dient überwiegend dem Vereins- und Schulsport. Das Bürgerhaus dient als Kommunikations- und Freizeitzentrum für die in Eidelstedt wohnenden Bürger. Die Festsetzung der Baugrenzen für das Bürgerhaus berücksichtigt, daß noch geringe bauliche Erweiterungen im Hof des Bürgerhauses möglich sind.

#### 5.7 Hauptverkehrsstraßen

Die Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets wird durch die Hauptverkehrsstraßen Kieler Straße / Holsteiner Chaussee, Pinneberger Chaussee sowie Elbgaustraße bestimmt.

Durch die Aufhebung des ringförmig geführten Verkehrs am Eidelstedter Platz soll eine stärkere Trennung zwischen Individualverkehr und öffentlichem Nahverkehr hergestellt werden. Die Verbindung Kieler Straße / Holsteiner Chaussee soll im Bereich des Eidelstedter Platzes als 4-spurige Straße auf die Ostseite verlegt werden. Die Westseite des Eidelstedter Platzes wird dann die Omnibusumsteiganlage der vorhandenen Buslinien aufnehmen. Nördlich wird die Busumsteiganlage durch die Anbindung der Pinneberger Chaussee an die Holsteiner Chaussee / Kieler Straße begrenzt.

Auf Grund der seit langem bestehenden verkehrlichen Schwierigkeiten am Eidelstedter Platz muß die Elbgaustraße etwa ab Wischhofsweg nach Süden verschwenkt werden. Sie mündet dann etwa 90 m südlich der vorhandenen Einmündung wieder in die Kieler Straße. Im westlichen Bereich bleibt die Elbgaustraße zweispurig. Im Bereich des Flurstücks 4006 ist eine geringe zusätzliche Inanspruchnahme privater Flächen für eine Busbucht erforderlich. Darüber hinaus ist auf der Südseite der Straße eine Verbreiterung um ca. 1,5 m auf 19,5 m unter Inanspruchnahme privater Grundstücksteile vorgesehen, um hier Baumpflanzungen vornehmen zu können. Die Verschwenkung der Elbgaustraße beginnt im Bereich des Flurstücks 1620 westlich des Wischhofswegs, quert diesen und verläuft dann in einer neuen Trassierung von 19,5 m Breite zur Kieler Straße. Der Querschnitt beinhaltet zwei Richtungsfahrspuren, kombinierte Park- und Grünstreifen sowie Geh- und Radwege. Für den Anschluß der überwiegend unter dem nördlich angrenzenden Kerngebiet vorgesehenen Gemeinschaftstiefgaragen sowie für den signalgesteuerten Einmündungsbereich zur Kieler Straße und um links und rechts Abbiegespuren aufnehmen zu können, ist der Querschnitt im Einmündungsbereich auf 23,0 m erweitert worden.

...

Eine aus der Trassierung erwachsende Mehrbelastung für die Anwohner an der Straße Wischhofsweg ist nicht zu befürchten, da die Verschwenkung an dieser Stelle nur gering ist. Die Anwohner an der weiter südlich liegenden Sven-Hedin-Straße werden durch die vorgesehene Bebauung entlang der verlegten Elbgaustraße abgeschirmt.

Zur Umgestaltung des Eidelstedter Platzes liegt ein verkehrsplanerischer Entwurf vor. Im wesentlichen wird sich die Umgestaltung im heutigen öffentlichen Straßenraum vollziehen. Lediglich im westlichen Bereich des Eidelstedter Platzes ist die Inanspruchnahme von (bereits öffentlich genutzten) Privatflächen der Flurstücke 1515 bis 1519 in einer Tiefe von bis zu 4,0 m vorgesehen. Außerdem wird auf der Westseite des Eidelstedter Platzes der Ausschluß von Überfahrten festgelegt, um den als Fußgängerbereich vorgesehenen Teil des Platzbereichs nicht durch Anlieferverkehr zu beeinträchtigen. Im Bereich der Kieler Straße wird der beabsichtigte Straßenausbau an der Westseite der Straße zu einer Inanspruchnahme von privaten Grundstücksteilen bis zu maximal 7,0 m Tiefe führen, um insbesondere Radwege anlegen und Straßenbäume pflanzen zu können.

#### 5.8 Fußgängerbereiche

Der vorhandene Abschnitt der Elbgaustraße zwischen dem Wischhofsweg und der Kieler Straße ist überwiegend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) ausgewiesen. In diese Festsetzung wurden auch Flächen um das Bürgerhaus einbezogen, um die vorgesehenen Zentrumserweiterungen an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße miteinander und mit den vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen des Zentrums Eidelstedt zu verbinden. Darüber hinaus ist dieser Fußgängerbereich mit zum Teil platzartiger Gestaltung auch für die Aufnahme des Eidelstedter Wochenmarktes und für andere öffentliche Veranstaltungen vorgesehen. Die konkrete Ausge-

staltung dieses Fußgängerbereichs sowie verkehrspolizeiliche Regelungen werden diese Nutzungsmöglichkeiten in Abwägung mit den Verkehrsbedürfnissen und den Belangen der Anlieger näher bestimmen. Eine zeitweilige Nutzung des Fußgängerbereichs für Zwecke der Anlieferung mit Kraftfahrzeugen soll dabei berücksichtigt werden. Dagegen ist eine Zufahrt zur Tiefgaragen über den Fußgängerbereich auszuschließen, weil dies zu häufigen und unerwünschten Störungen in der Fußgängerzone führen würde.

Im Zentrumsbereich ist außerdem die Umgestaltung der Lohkampstraße einschließlich eines kleinen Abschnitts der Straße Lohwurt in einen Fußgängerbereich vorgesehen. Dies setzt allerdings die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Verschwenkung zur Pinneberger Chaussee westlich der AKN-Trasse voraus.

#### 5.9 Straßen und Wege

Die bereits im Zusammenhang der Baugebiete angeführten Fußwegverbindungen (Gehrechte) nach Westen zum Niekampsweg und nach Süden über die vorgesehene Parkanlage zur Sven-Hedin-Straße und zum Drieschweg sollen eine möglichst enge Anbindung des zentralen Fußgängerbereichs an die angrenzenden Wohngebiete ermöglichen. Die Befürchtung der Einwender, daß die Wohnbevölkerung südlich der verlegten Elbgaustraße vom Zentrum abgeschnitten würde, wird durch drei in das Zentrum führende signalisierte Überwege ausgeräumt.

Im Rahmen des Erschließungskonzeptes für den nördlichen Zentrumsbereich ergibt sich im einzelnen:

- Mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verschwenkung der Lohkampstraße nordwestlich der Gleisanlagen sollen Straßenverkehrsflächen gesichert werden, die im engen Zusammenhang mit einem Ausbau der AKN und einem höhen-

ungleichen Kreuzungsbauwerk über die Pinneberger Chaussee stehen, da sonst eine verkehrsgerechte Verknüpfung dieses neuen Straßenstücks mit der Pinneberger Chaussee nicht möglich ist. Die in Einwendungen vorgeschlagene Verschwenkung der Lohkampstraße über nördlich des Plangebiets gelegene Flurstücke kann auf Grund vorhandener massiver Bausubstanz, einer erteilten Baugenehmigung sowie des Schutzes vorhandener Grünanlagen nicht erfolgen.

- Die Straße Ekenknick bildet heute schon ein Erschließungselement, zumal von dieser Straße über die Straße Lohwurt die Anlieferzone und Stellplatzanlage des Gebäudekomplexes südlich der Lohkampstraße angefahren wird. Durch die zusätzliche Anbindung des südlich der Straße Ekenknick gelegenen Blockbereichs über eine neue, 12,0 m breite Erschließungsstraße, die vorgesehene Wohngebietenutzung zwischen Ekenknick und Bürgerhaus sowie die im erweiterten Kehrenbereich vorgesehenen öffentlichen Parkplätze kommt auf die Straße Ekenknick eine höhere Belastung zu. Die vom Ekenknick abzweigende neue Erschließungsstraße wird nördlich vom Bürgerhaus in das Blockinnere geführt und endet in einer Kehre von 20,0 m Durchmesser. Die ehemals vorgesehene Erschließung vom Eidelstedter Platz über das Flurstück 1519 und ein Anschluß der Grundstücke an den Eidelstedter Platz ist auf Grund der beabsichtigten Umgestaltung des Platzbereichs an der Westseite nicht mehr möglich. Für den gesamten Blockbereich wird die erforderliche Anbindung an die neue Erschließungsstraße über ein Geh- und Fahrrecht erreicht (vergleiche § 2 Nummer 14).
  
- Ausweitungen des öffentlichen Straßenraums im Bereich Lohwurt / Ekenknick sollen die hier erwachsenden verkehrlichen Mehrbelastungen weitgehend auffangen. Vorgeesehen ist, die Straße Lohwurt etwa in Höhe des Flurstücks 1593 beginnend nach Westen bis auf eine kleine Fläche im Bereich der vorgesehenen Kehre in ihrer heu-



tigen Breite zu belassen und als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden. Das gleiche gilt auch für den Abschnitt der Straße Ekenknick westlich von der Einmündung der Straße Lohwurt.

Umfangreiche Alternativüberlegungen zur Erschließung in diesem Bereich haben nicht zu einem Ergebnis geführt, welches für die Anlieger der genannten Straßen und für die Zentrumsentwicklung insgesamt bei Berücksichtigung von Kostengesichtspunkten vorteilhafter wäre. Langfristig wird sich die Umgestaltung der Lohkampstraße in eine Fußgängerzone vorteilhaft auswirken, da hierdurch der Einmündungsbereich Lohkampstraße / Ekenknick in die Pinneberger Chaussee entschärft wird.

- Der von der Elbgaustraße in nördlicher Richtung abzweigende Niekampsweg wird an seiner Ostseite um ca. 4 m verbreitert, damit hier ein Radweg im Rahmen der Schulwegsicherung hergestellt werden kann. Zur Erschließung des neuen Wohngebiets und weiterer Blockinnenflächen wird an den Niekampsweg eine neue 12,0 m breite Erschließungsstraße angeschlossen, die mit einer Kehre von 22,0 m endet. Die Führung dieser Straße wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig nach Norden verschwenkt. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei dieser die Grundzüge der Planung nicht berührenden Änderung beachtet.
- Der südlich der verlegten Elbgaustraße verlaufende Wischhofsweg wird in seiner Lage nicht verändert, lediglich der Einmündungsbereich in die verlegte Elbgaustraße wird der neuen Trassierung entsprechend angepaßt.
- Die Sven-Hedin-Straße bleibt unverändert.

- Vom außerhalb des Plangebiets liegenden Kapitelbuschweg ist ein befahrbarer Wohnweg im Verlauf der Wendrichstraße zur Belegenheit der Flurstücke 1323 und 1325 vorgesehen; eine Wendemöglichkeit (sogenannter Adlerschnabel) soll auf dem Flurstück 4335 angelegt werden. Danach wird eine Befahrbarkeit der Wendrichstraße für Müllfahrzeuge nicht mehr möglich sein. Die Anlieger werden dann den Transport der Hausmüllbehälter selbst bis zur nächsten für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße vornehmen müssen. Das Flurstück 1322 behält seine heutige Belegenheit an der Kieler Straße. Das festgesetzte, parallel zur Wendrichstraße verlaufende Leitungsrecht ist zur Unterhaltung des vorhandenen Siels erforderlich (vergleiche § 2 Nummer 13).
  
- Von der Kieler Straße wird über das Flurstück 1456 eine 7,0 m breite Stichstraße, die in einer Kehre von 20,0 m Durchmesser endet, geführt. Die Straße wurde nach der öffentlichen Auslegung um 10,0 m verlängert. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetz wurden beachtet.

Außerdem sieht der Bebauungsplan eine Vielzahl von Wegeverbindungen und Durchgängen vor:

- Im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Kerngebiets im Eingangsbereich der Elbgaustraße zum Eidelstedter Platz soll eine Fußgängerbrücke mit Treppenaufgang zwischen den beiden angrenzenden baulichen Komplexen errichtet werden. Die mit mindestens 4 m festgesetzte lichte Höhe und das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in dem mit a gekennzeichneten Planbereich sichern die erforderliche Erreichbarkeit zwischen Eidelstedter Platz und Elbgaustraße für den öffentlichen Verkehr und die Möglichkeit zur

Verlegung unterirdischer Leitungen (vergleiche § 2 Nummer 15).

- Zwischen dem von der Straße Ekenknick abzweigenden Abschnitt und dem auf dem Flurstück 1524 liegenden Baukörperteil ist ein Gehrecht festgesetzt (vergleiche § 2 Nummer 12). Dieses soll die Fußwegverbindung zwischen der Elbgaustraße (später Fußgängerbereich) und den Läden an der Lohkampstraße herstellen.

Bei einer Bebauung des Flurstücks 1519 ist ein Durchgang freizuhalten. Ein Gehrecht soll den Nutzern der Stellplatzanlage einen direkten Zugang zum Eidelstedter Platz ermöglichen.

- Das südlich der Sporthalle festgesetzte Gehrecht in Ost-West-Richtung soll die Anbindung an den zentralen Bereich (Fußgängerbereich, Bürgerhaus) von Westen her ermöglichen (vergleiche § 2 Nummer 12). Die endgültige Sicherung des Gehrechts auf den Flurstücken 2783, 1573, 1575, 3051 und 1619 im Zusammenhang mit der dort beabsichtigten Bebauung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens in einer gesonderten Vereinbarung zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Investor geregelt. Nach der öffentlichen Auslegung ist das festgesetzte Gehrecht in Verbindung mit der Verschwenkung der vom Niekampsweg abgehenden Stichstraße nach Norden entsprechend verlängert worden. Die Voraussetzungen des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes waren für diese nicht die Grundzüge der Planung berührende Änderung gegeben.

Im Bereich der Einmündung der vorhandenen Elbgaustraße zur Kieler Straße ist auf ca. 50 m Länge eine Festsetzung als Kerngebiet erfolgt. Diese Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten, damit auch zukünftig der Eidelstedter Platz und der Fußgängerbereich Elbgaustraße ausreichend miteinander verbunden sind.

## 5.10 Stellplätze / Parkplätze

Die für Kerngebietenutzungen im Bereich Elbgaustraße / Kieler Straße erforderlichen Stellplätze werden in Gemeinschaftstiefgaragen unter den Baukörpern sowie unter Teilen der privaten Grünfläche festgesetzt. Die Zufahrt für die Tiefgarage ist nur von der verlegten Elbgaustraße möglich, weil die vorhandene Elbgaustraße Fußgängerbereich wird. Im Übrigen soll die in § 2 Nummer 10 vorgeschriebene Unterbringung der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen. Die Unterbringung weiterer Stellplätze ist auf dem Dach der auf dem Flurstück 1455 ausgewiesenen Tiefgarage vorgesehen. Aus Emissionsschutzgründen ist die Tiefgarage, deren Dach bis zu 1,5 m über der Geländeoberfläche liegen kann, an der Süd- und Westseite als geschlossenes Bauwerk auszubilden. Darüber hinaus ist die Stellplatzanlage allseitig mit Rankgerüsten zu versehen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 19), damit sie sich in die vorhandene Freiflächengestaltung einfügt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Begrenzung der Tiefgarage unter der privaten Grünfläche im Bereich der Überbauung und nördlich der verlegten Elbgaustraße einer neuen Kozeption angepaßt. Diese insgesamt geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Die Ausweisung der Gemeinschaftsgarage auf dem Flurstück 1584 wurde nach der öffentlichen Auslegung in eine Gemeinschaftsstellplatzanlage geändert, weil eine über das Flurstück laufende Gasleitung einer Be- bzw. Überbauung entgegensteht. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden bei der Änderung beachtet.

Im nördlichen Plangebiet wurde zwischen Lohkampstraße und Pinneberger Chaussee eine Parkplatzfläche ausge-

wiesen, die zusätzlich zu den an der Pinneberger Chaussee vorgesehenen, zum Teil bereits vorhandenen Stellplätzen die für den nördlichen Zentrumsbereich dringend benötigten öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sichert.

Von einer Festsetzung weiterer öffentlicher Parkplatzebenen wurde abgesehen. In untergeordneten Teilbereichen kann der öffentliche Straßengrund außerhalb des Fahrbahnbereichs durch die im mittleren Planbereich ausgewiesene Tiefgarage unterbaut werden. Im Zusammenhang mit der Errichtung dieser Gemeinschaftstiefgarage soll eine im öffentlichen Interesse liegende Erhöhung des Parkplatzangebots im Eidelstedter Zentrum erreicht werden. Die öffentliche Nutzung von Teilen der Tiefgarage als auch die Möglichkeit der Unterbauung des öffentlichen Grundes wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Investor und der Freien und Hansestadt Hamburg geregelt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der verlegten Elbgaustraße. Sie ist im Bebauungsplan durch einen entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

Für das Plangebiet kann die Zahl von 141 öffentlichen Parkplätzen auf etwa 330 erhöht werden. Im Bereich der privaten Stellplätze stehen einem Bedarf von rund 1 360 Stellplätzen auf Grund der Planausweisungen zur Zeit ca. 250 vorhandene Plätze gegenüber. Die erforderlichen zusätzlichen Stellplätze können entsprechend der Gebäudenutzung auf privatem Grund geschaffen werden; die Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Bei der Herrichtung der noch fehlenden Stellplätze ergibt sich auch eine von Einwendern gewünschte Dezentralisierung durch die im Plan vorgenommene Anordnung der Stellplatzanlagen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf den Flurstücken 1648, 1458 und 1455 auf die Ausweisung von Stellplätzen und Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen verzichtet; die Zuordnung zusammengehöriger Flächen wurde in diesem Bereich aufgegeben. Die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 1458 erhielt eine Anfahrbarkeit vom Drieschweg. Durch diese Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

## 5.11 Lärmschutz

Zur Ermittlung der vom bestehenden wie vom künftigen Straßennetz ausgehenden Lärmbelastung wurden lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, daß in den in § 2 Nummern 8 und 9 näher bezeichneten Gebieten besondere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Vornahme aktiven Lärmschutzes (etwa durch Anlage von Wänden oder Wällen) sowohl für die bestehende wie auch künftige Bebauung ist hier nicht gegeben, insbesondere wegen der grundstücksmäßigen Belegenheiten, teilweise schon vorhandener Bebauung, entgegenstehender stadtbildgestalterischer Gesichtspunkte, aber auch wegen unzureichender Schutzwirkung bei einer mehrgeschossigen Bebauung. Dagegen bietet eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung bei einer lärmtechnisch günstigen Grundrißgestaltung in den Gebäuden auf Grund der dadurch zu erreichenden Selbstabschirmung wie auch Abschirmung für zurückliegende Bebauung optimale Voraussetzungen für einen ausreichenden Lärmschutz. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmung - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgeblich.

## 5.12 Grünflächen

Die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage südlich des Fußgängerbereichs Elbgaustraße soll eine nicht kommerzielle Ergänzung des Zentrums für Erholungsuchende bieten.

Beim Flächenzuschnitt wurde auch der vorhandene großkronige Laubbaumbestand (Rotbuchen, Eichen, Linden) berücksichtigt.

Auf dem mit b gekennzeichneten Teil dieser Fläche, der der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll, sind zum Schutz des Baumbestandes keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedigungen und fliegende Bauten zulässig (vergleiche § 2 Nummer 16). Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dieser Grünfläche liegen die nicht überbaubaren Teilflächen der Flurstücke 1473 und 1474, für die Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und fliegende Bauten ausgeschlossen werden (vergleiche § 2 Nummer 11).

Südlich der Elbgaustraße wird auf im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen Flächen eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Auch diese Fläche ist wegen des dort befindlichen umfangreichen Baumbestandes von besonderer Bedeutung. Mit dieser Festsetzung ist zugleich einer Abschirmung zwischen der südlich angrenzenden Schulfläche und dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet Rechnung getragen.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans hat eine im städtischen Besitz befindliche und von Bebauung freigehaltene ehemals geplante Straßentrasse im Verlaufe des Jaarsmoorgrabens und der Mühlenau die Möglichkeit eröffnet, einen größeren öffentlichen Spiel- und Bolzplatz festzusetzen und in Verbindung damit eine Wegeverbindung in den Landschaftsraum der Eidelstedter Feldmark herzustellen. Diese Grünfläche schließt an die an der Wiebelstraße bereits vorhandene Parkanlage mit Kinderspielplatz an und wird mit dem vorgesehenen Spiel- und Bolzplatz die vorhandenen Einrichtungen ergänzen. Bei der Anlage des Bolzplatzes wird berücksichtigt, daß keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind. Der für den Ausbau der Mühlenau erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt.

...

### 5.13 Begrünungsgebote, Schutz der Bäume

Am Westrand des eingeschossigen Gewerbegebiets an der Kieler Straße wird zur Abschirmung der gewerblichen Nutzung zum reinen Wohngebiet hin ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot in 5,0 m Breite festgesetzt. Das 6,0 m breite Erhaltungsgebot im Bereich der Sporthalle dient der Abschirmung der Gymnastikwiese und berücksichtigt einen vorhandenen Knick. Deshalb wird in § 2 Nummer 17 festgelegt, daß diese Bäume und Sträucher in Form von Wallhecken (Knicks) zu erhalten sind. Das zwischen dem Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet südlich der Elbgaustraße in 5,0 m Breite festgesetzte Anpflanzungsgebot dient der Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen.

Auf Stellplatzanlagen soll nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum gepflanzt werden, auf Stellplätzen über Tiefgaragen ist nach jedem vierten Stellplatz mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Dadurch sollen die Flächen gegliedert, beschattet und eine übermäßige Aufheizung der Flächen bei starker Sonneneinstrahlung verhindert werden. Auf Grund der Bodenversiegelung im Bereich der Stellplätze wird hier je Baum eine 12,0 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche festgesetzt, die von jeglicher Verdichtung freizuhalten ist (vgl. § 2 Nummer 18).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 167). Eine Baumreihe an beziehungsweise auf der Ostgrenze des Flurstücks 1473, die sich überwiegend aus Birken und Akazien zusammensetzt, wird bei der Errichtung des Baukörpers und der dazugehörigen Tiefgarage weichen müssen. Der Erhalt dieser Baumreihe hätte ein wirtschaftlich vertretbares Bauprojekt nicht zugelassen.



Ersatzpflanzungen sind vorgesehen.

#### 5.14 Beheizung

Aus Gründen der Lufthygiene wird für die Neubebauung eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben, sofern nicht Einzelfeuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden (§ 2 Nummer 20). Diese Vorschrift ist erforderlich, weil die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer sind.

#### 5.15 Gestalterische Anforderungen

Die in § 2 Nummer 21 aufgeführten gestalterischen Vorschriften betreffen die neu ausgewiesene Bebauung um das Bürgerhaus sowie Bereiche beiderseits der verlegten Elbgaustraße, da die Attraktivität des Eidelstedter Zentrums im hohen Maße auch von der Qualität der Gestaltung der Gebäude abhängt. Die Ergebnisse eines Gutachtens sind Grundlage für die gestalterischen Vorschriften in den genannten Bereichen.

In Anpassung an die in den älteren Zentrumsteilen vorhandenen Gestaltungselemente sowie mit der angestrebten einheitlichen Gestaltung des Ensembles um das Bürgerhaus sollen der öffentliche Fußgängerbereich und das Bürgerhaus in ihrer Bedeutung verstärkt werden. Dabei sollen die bis in die Dachzone hineinreichenden wiederholten Einschnitte, Höhenversätze oder Vorsprünge die Baukörper deutlich gliedern, so daß trotz der festgesetzten geschlossenen Bebauung hier der Eindruck einer kleinteiligen Struktur entsteht. Die Länge eines Dach- oder Fassadenabschnittes soll 25,0 m nicht überschreiten. Dieses Maß ist aus vorhandenen Bebauungs- und Grundstücks-

zuschnitten abgeleitet. Die überwiegend traufständig geneigten Dächer sollen mit den vorgeschriebenen Unterebrechungen und Höhenversätzen eine Dachlandschaft bilden. Damit besteht die Möglichkeit, in Beziehung zum Flachdach des Bürgerhauses auch Dachterrassen als Stilelement aufzunehmen. Die Dachneigung soll 40 Grad bis 45 Grad betragen. Es dürfen nur rote Dachpfannen verwendet werden (vergleiche § 2 Nummer 21).

Für die im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet vorgesehene Bebauung südlich der verlegten Elbgaustraße bestehen nach § 2 Nummer 22 ähnliche Gestaltungsvorschriften. Allerdings sind hier im Unterschied zu den Gebäuden nördlich, westlich und südlich des Bürgerhauses die Gestaltungsvorschriften nicht zusätzlich aus dem Gedanken einer Ensemblebildung abgeleitet, sondern sie gehen von der Notwendigkeit der Anpassung umfangreicher Neubebauung an vorhandene kleinteilige Baustrukturen aus. Eine gleichartige Gestaltung ist hier nicht vorgeschrieben.

Für den neu geplanten Geschäftshauskomplex im Kerngebiet des Eckbereiches Kieler Straße / Elbgaustraße wird wegen der für das dritte und vierte Vollgeschoß festgesetzten Wohnnutzung eine Begrünung der Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile mit Ausnahme von Vordächern vorgeschrieben, sofern sie nicht zur Belichtung oder Belüftung darunter liegender Räume benötigt werden (vergleiche § 2 Nummer 23). Die Dachbegrünung soll unabhängig von der individuellen Begrünung von Terrassen und Balkonen erfolgen, da sie die Freiflächen für die darüberliegenden Wohnungen bildet und auch zu einer wesentlichen gestalterischen Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades soll sie darüber hinaus eine Verbesserung des ökologischen Kleinklimas bewirken.

Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind in allen Baugebieten unzulässig (vergleiche § 2 Nummer 24). Die im Eidelstedter Zentrum erwünschte Vielfalt, zu der auch Werbeanlagen beitragen, soll durch diese Vorschrift auf den Bereich der ersten beiden Vollgeschosse begrenzt werden. Großwerbetafeln sind jedoch ausgeschlossen, weil sie mit einer Standardabmessung von 2,75 m x 3,75 m (4 x DIN A 0) das durch anspruchsvoll und kleinteilig gestaltete Gebäudefassaden angestrebte Zentrumsmilieu beeinträchtigen würden.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eidelstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der Fluchtlinienplan Reg.Nr. 39, die Teilbebauungspläne TB 87 Blatt 8 vom 11. Mai 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 399), TB 124 vom 16. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1039), TB 136 vom 15. Februar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 175), TB 442 Teil 2 vom 14. August 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 428) sowie die Bebauungspläne Eidelstedt 8 vom 8. Februar 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 18), Eidelstedt 9 vom 14. September 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 243), Eidelstedt 40 vom 3. Juli 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 201) teilweise bzw. vollständig aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die vorgesehene Oberflächenentwässerung im Zuge der Mühlenau ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Für den Gewässerausbau ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) erforderlich.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 222 000 m<sup>2</sup> groß, davon werden für Straßen ca. 49 400 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 16 400 m<sup>2</sup>), für Parkflächen 1 700 m<sup>2</sup>, für Fußgängerbereiche etwa 9 700 m<sup>2</sup>, für neue Parkanlagen (einschließlich Spiel- und Bolzplatz) etwa 9 600 m<sup>2</sup>, für Gemeinbedarfsflächen ca. 5 000 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. Die Grünflächen sind unbebaut.

Auf den für Straßen vorgesehenen Flächen müssen ein als Laden genutztes Gebäude, zwei Wohngebäude mit 7 Wohnungen und gewerblich genutzten Nebengebäuden und ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen beseitigt werden. Auf der für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche und Fußgängerbereich Elbgaustraße sowie Parkfläche an der Pinneberger Chaussee) vorgesehenen Fläche müssen ein gewerblich genutztes Gebäude, ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen und Laden, ein Wohngebäude mit 2 Wohnungen, 3 Garagen sowie eine ehemals als Kindertagesstätte genutzte Baracke beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau, die Herrichtung des Fußgängerbereichs sowie Parkanlagen einschließlich Spiel- und Bolzplatz entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften

Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Grundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

#### 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.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug).

Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

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 (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53

12. November 1991

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 5/88 vom 3. November 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2113) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Oktober 1988 und vom 17. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 1989, 1991 Seite 1117) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 mit der Dreiundfünfzigsten Änderung vom 22. Oktober 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 542, 1985 Seite 287) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Eidelstedt 53 für das in der Anlage mit "A" bezeichnete Mischgebiet an der Kieler Straße, für die mit "B" bezeichneten Kerngebiete an der Pinneberger Chaussee/Kieler Straße, Lohkampstraße und an der Elbgaustraße sowie für die mit "C" bezeichneten Gewerbegebiete an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße die hier städtebaulich nicht mehr vertretbaren Spielhallen und Räumlichkeiten,

...

deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auszuschließen, damit keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dieses zentralen Bereichs eintreten. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch Anwendung des § 1 Absätze 5 und 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) bei Fortbestand der bislang geltenden Nutzungsarten entsprechend der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) geschaffen. Die Regelung zum Ausschluß von Spielhallen u. ä. nimmt auch auf § 25 c Absatz 3 der Baunutzungsverordnung 1990 Bezug, nach der ein Ausschluß solcher Betriebe auch in Baugebieten erfolgen kann, die auf der Grundlage einer früheren Fassung der Baunutzungsverordnung aufgestellt worden sind.

Das stadtplanerische Ziel, die Entwicklung des Eidelstedter Zentrumsbereichs mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten zu sichern, ist nur durch eine Nutzungseinschränkung auf den vorgenannten Flächen zu erreichen. Erst eine Vielzahl von Läden und Dienstleistungsbetrieben sichert die Attraktivität des Zentrums; eine Umwandlung von Flächen zugunsten von "Fremdnutzungen" würde eine nachteilige Strukturveränderung für das Zentrum und das naheliegende Wohngebiet bewirken und die Versorgungsfunktion des Zentrums für die Bevölkerung in Frage stellen. Die Gefahr einer Verdrängung der im Zentrumsbereich erwünschten Nutzungen ist insbesondere dadurch gegeben, daß in der Regel die Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen höhere Mieten wegen gering anfallender Personalkosten und Ungebundenheit an die üblichen Ladenschlußzeiten zahlen können als andere Geschäfte und Betriebe. Deshalb ist es notwendig, um städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, Spielhallen und ähnliche Unternehmen

...



im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-(Video-)Kinos, Live-Darstellungen u.ä.), auszuschließen. Vom Ausschluß sind auch Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (sog. Sex-Shops), erfaßt, die sich von den Einzelhandelsgeschäften durch ihre spezielle Art des Warensortiments abheben. Die Gefahr eines Attraktivitätsverlustes im Zentrumsbereich ist durch die als sog. Sex-Shops betriebenen Einrichtungen dadurch gegeben, daß der Versorgungsgrad des Einkaufszentrums insgesamt erheblich gefährdet würde, weil die entsprechenden Ladenflächen für den Einzelhandel verlorengehen.

Zum Ausschluß der von der textlichen Planänderung erfaßten Nutzungen im einzelnen:

- In den Misch- und Kerngebieten ist auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft der Nutzungsausschluß geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Eidelstedter Zentrums erhalten bleiben kann. Die angesprochenen Branchen würden in den Kerngebieten eine erhebliche und nachteilige Strukturveränderung bewirken. Die durch den Einkaufsbereich geprägte Struktur soll jedoch nicht durch störende Nutzungen beeinträchtigt werden. Neben den negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nutzungsstrukturen des Gebiets haben Spielhallen für Passanten in der Regel keinen Verweilcharakter und führen auch aus

...

diesem Grunde zu einem Attraktivitätsverlust und zu einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung des Einkaufszentrums. Das Mischgebiet nimmt aufgrund seiner tatsächlichen Verhältnisse sowohl die im Mischgebiet gewerblichen Nutzungen als auch Wohnnutzungen auf. Es ist insoweit nicht möglich, den Ausschluß von Spielhallen und dergleichen eindeutig diesen vorgenannten Nutzungskategorien des § 6 der Baunutzungsverordnung zuzuordnen. Deshalb erfaßt der Ausschluß von Spielhallen und dergleichen sowohl die Teile des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, als auch den Verzicht auf die ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit von Spielhallen und dergleichen in den übrigen Teilen des Mischgebiets. Dieser Gesamtausschluß ist notwendig, weil eine Verdrängung bestehender Büronutzung durch die Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auch hier zu einer nachteiligen Strukturveränderung führen würde. Bedeutsam ist auch, daß eine Ansiedlung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen zu einer Verdrängung von arbeitsplatzsichernden und für die Nahversorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben führt.

- Es ist erklärte Zielsetzung, daß das Eidelstedter Zentrum mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert wird. Die Funktion dieses Zentrums muß in unmittelbarem Zusammenhang mit dem flächenmäßigen Angebot zur Ansiedlung von Betrieben gesehen werden. Deshalb muß auch einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten Nutzungen (produzierendes Gewerbe) entgegengewirkt werden. Auf den für das produzierende

Gewerbe vorbehaltenen zentrumsnahen Flächen der Gewerbegebiete an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße ist eine Störung dieser Entwicklungsmöglichkeit städtebaulich nicht zu vertreten.

Gegenwärtig sind jeweils eine Spielhalle an der Lohkampstraße und an der Elbgaustraße sowie fünf weitere an der Kieler Straße vorhanden. Die bestehenden Einrichtungen haben Bestandsschutz. Insgesamt wird durch die Planänderung die Konzeption des Bebauungsplans Eidelstedt 53 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleiben die das Misch-, Kern- und Gewerbegebiet prägenden Zweckbestimmungen weiterhin gewahrt. Der Ausschluß von Nutzungsarten führt nicht zu Veränderungen und Bewertungen anderer Aspekte, etwa Straßenführung, Lärmbelastung u.ä..

Im Bereich der verlegten Elbgaustraße und den südlich angrenzenden Wohnbauflächen befand sich ein Altstandort mit wilden Ablagerungen. Bei dem zwischenzeitlich erfolgten Straßen- und Wohnungsneubau mit Tiefgaragen und dem damit verbundenen Bodenaushub sind keine Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt worden, so daß weitere Bodenuntersuchungen nicht erforderlich sind.

**Begründung  
zur  
zweiten Änderung des Bebauungs-  
plans**

**Eidelstedt 53**

<b>1 Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel .....	4
3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.3 Kampfmittelverdacht .....	6
3.2.4 Baumschutz .....	6
3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände .....	6
3.3.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept .....	6
3.3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept .....	6
3.3.3 Geplantes Wasserschutzgebiet .....	6
3.4 Angaben zum Bestand .....	6
<b>4 Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>5 Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
5.1 Ausschluss von Nutzungen .....	7
5.1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben .....	7
5.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten .....	9
5.2 Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz .....	10
5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	10
<b>6 Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>10</b>
<b>7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne</b> .....	<b>10</b>
<b>8 Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>11</b>
8.1 Flächenangaben .....	11
8.2 Kostenangaben .....	11

## **1 Anlass der Planung**

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 hat die Zielsetzung, für die Gewerbe- und Mischgebiete an der Kieler Straße, Elbgaustraße und dem Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg zur Bereithaltung von Gewerbeflächen und zum Schutz des sich in fußläufiger Nachbarschaft befindlichen Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz, Einzelhandelnutzungen weitgehend auszuschließen. Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör sowie untergeordnete Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um alle Gewerbe- und Mischgebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 53 mit Ausnahme des Gewerbegebiets nördlich des Antonie-Möbis-Wegs, da in diesem Gebiet gemäß § 2 Nr. 7 des Gesetzes über den Bebauungsplan nur dem Bedarf der Anwohner dienende kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, sowie mit Ausnahme der Grundstücke Elbgaustraße 31 und 33 (Flurstücke 5334 und 6785 der Gemarkung Eidelstedt), da sich diese (teilweise) als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen gemäß dem „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel“ im zentralen Versorgungsbereich des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz befinden.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel entspricht den Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts sowie des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635)).

Die zweite Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Anforderungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB erfüllt werden. Nach § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/17 vom 10. April 2017 (Amtl. Anz. S. 626) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juni 2017 (Amtl. Anz. S. 1052) in der Zeit vom 10. Juli 2017 bis einschließlich 24. Juli 2017 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung der Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 27. August 2018 (Amtl. Anz. S. 2259) in der Zeit vom 17. September 2018 bis einschließlich 19. Oktober 2018 stattgefunden.

Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans ausschließlich textliche Festsetzungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug aus der "Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53" hervorgeht.

Für die Bereiche der zweiten Änderungen des Bebauungsplans ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) maßgebend.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **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 die Änderungsbereiche „Wohnbauflächen“ dar. Kieler Straße und Elbgaustraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die Änderungsbereiche an der Kieler Straße das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Für den Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Für die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße ist das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Kieler Straße und Elbgaustraße sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Zudem ist für das gesamte Plangebiet die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für die Änderungsbereiche an der Kieler Straße den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar. Für den Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist der Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ dargestellt. Für die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße ist der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt. Kieler Straße und Elbgaustraße sind als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

### 3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die am 23. Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Leitlinien für den Einzelhandel“ erfüllen gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.

Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ sollen einheitliche Kriterien für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Hamburg gewährleisten.

## 3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für die Änderungsbereiche gilt das Gesetz über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 22. Oktober 1985 (HmbGVBl. S. 288), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505).

Für den Änderungsbereich an der Kieler Straße östlich des Mühlenaustiegs ist im vorderen Bereich entlang der Straße „Gewerbegebiet“, zwingend dreigeschossig, geschlossene Bauweise festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich ist „Gewerbegebiet“, eingeschossig (GRZ 0,8, GFZ 1,0) festgesetzt.

Für den Änderungsbereich an der Kieler Straße westlich des Mühlenaustiegs ist Mischgebiet, zwingend viergeschossig, geschlossene Bauweise (GRZ 0,4, GFZ 1,1) festgesetzt.

Für den Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist „Gewerbegebiet“, zweigeschossig (GRZ 0,7, GFZ 1,2) festgesetzt.

Für die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße ist „Gewerbegebiet“, zweigeschossig (GRZ 0,7, GFZ 1,2) und nördlich daran angrenzend „Mischgebiet“, dreigeschossig (GRZ 0,4, GFZ 1,0) festgesetzt.

In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze) unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Mit der ersten Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 12. November 1991 wurden in den genannten Änderungsbereichen (mit Ausnahme des Mischgebiets am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg) „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorfür- und Ge-

schäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ ausgeschlossen.

### 3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten sind für die Änderungsbereiche keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505), verzeichnet.

Für die Änderungsbereiche sind drei Flächen verzeichnet, die vollständig dekontaminiert sind oder für die sich der Altlastverdacht nach Durchführung von Recherchen nicht bestätigt hat, sowie ein Grundwasserschaden:

#### Elbgaustraße 62, Flurstück 4007, Fläche 5842-102/00

Das Grundstück wurde seit Mitte der 1960er Jahre bis zirka 1982 von einer Kfz-Werkstatt genutzt. Heute befindet sich an dem Standort eine Moschee. Art und Dauer der Nutzung begründeten nach Durchführung der Historischen Erkundung keinen weiteren Handlungsbedarf.

#### Elbgaustraße 33, Flurstücke 6785 und 7114 (teilweise), Fläche 5842-108/00

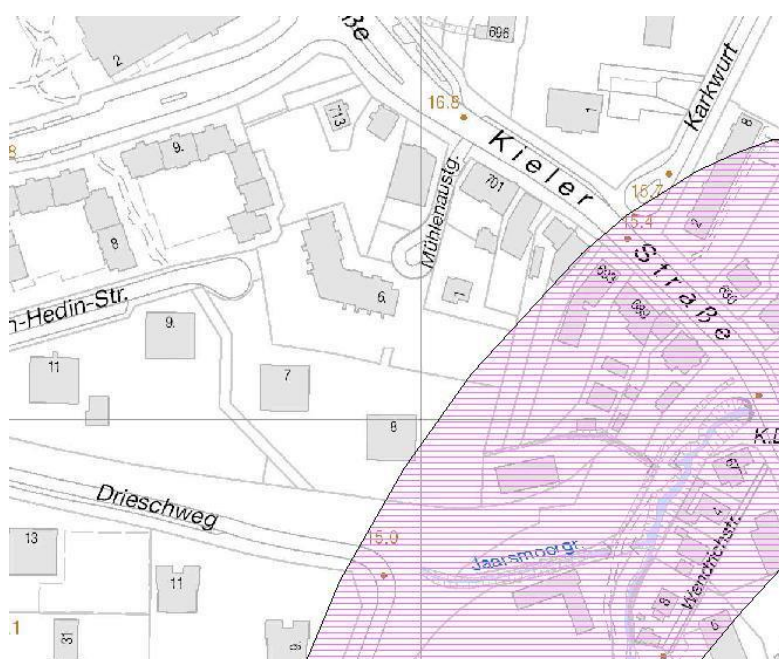
Die Fläche wurde seit 1947 durch verschiedene metallverarbeitende Betriebe genutzt. Die 2001/2002 durchgeführten Untersuchungen ergaben jedoch unauffällig Werte, so dass die Fläche im Altlastenhinweiskataster mit der Einstufung „Verdacht ausgeräumt“ geführt wird.

#### Kieler Straße 707, Flurstück 5424, Fläche 5842-128/00

Auf dem Grundstück befand sich von zirka 1962 bis 1982 eine Spedition mit Eigenverbrauchertankanlage. 1988 wurde das Grundstück mit einem Wohn- und Gewerbebau mit Tiefgarage vollständig neu überbaut. Es ist somit davon auszugehen, dass eventuelle Verunreinigungen im Rahmen des Bauvorhabens entsorgt worden sind.

#### Grundwasserschaden Farnhornstieg, 6040-G008

Der östliche Teil des Gewerbegebiets an der Kieler Straße liegt im Bereich des Grundwasserschadens Farnhornstieg (6040-G008). Das Grundwasser ist mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen verunreinigt. Die Nutzung des Grundwassers aus dem ersten, oberflächennahen Grundwasserleiter ist grundsätzlich nicht zulässig. Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung und in Abstimmung mit der Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Umweltschutz, U22, gegebenenfalls möglich.



(Quelle: Darstellung Behörde für Umwelt und Energie auf Kartengrundlage DK5, Herausgeber: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

Übersichtsplan Grundwasserschaden Farnhornstieg



### 3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann für die Änderungsbereiche das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Die Kampfmittelfrage ist vor Eingriffen in den Baugrund durch die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer oder eine bevollmächtigte Person zu klären. Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289).

### 3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## 3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept

Gemäß der Darstellung des am 16. Dezember 2010 durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossenen „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel“ befinden sich die Änderungsbereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz.

### 3.3.2 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das am 27. September 2012 durch die Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossene „Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel“ verfolgt als übergeordnetes Ziel die Sicherung und Bestandsentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen.

### 3.3.3 Geplantes Wasserschutzgebiet

Die Änderungsbereiche liegen in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes Eidelstedt/Stellingen. Das Wasserschutzgebiet ist noch nicht festgesetzt.

Durch die vorgesehene Festsetzung des Wasserschutzgebiets können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben. Für den Fall einer nachträglichen Vornahme ist nicht auszuschließen, dass Kosten zur Erfüllung der dann geltenden Schutzanforderungen entstehen, die bei sofortiger Berücksichtigung nicht anfallen.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Die Änderungsbereiche befinden sich an den Hauptverkehrsstraßen Kieler Straße und Elbgaustraße in fußläufiger Nachbarschaft zum Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz. Das Bezirksentlastungszentrum ist der zentrale Einkaufs- und Versorgungsbereich des Stadtteils. Hier sind neben Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auch ein Wochenmarkt sowie das Eidelstedter Bürgerhaus als sozialer Treffpunkt angesiedelt.

Die Änderungsbereiche sind durch die Hauptverkehrsstraßen verkehrlich gut erschlossen und durch Haltestellen diverser Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der Änderungsbereich an der Kieler Straße östlich des Mühlenaustiegs ist mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Es befinden sich dort Wohnungen, Garagen, Kfz-Betriebe (Werkstätten und Handel), Einzelhandel (Musikinstrumente, Trödel), Büros, Handwerksbetriebe, ein Schnellrestaurant, eine Spielhalle, ein Kosmetikstudio sowie Leerstände.

Der Änderungsbereich an der Kieler Straße westlich des Mühlenaustiegs ist mit vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden bebaut, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Neben Wohnungen befinden sich dort auch eine Fahrschule sowie eine Spielhalle.

Der Änderungsbereich südlich der Elbgaustraße ist mit einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude bebaut, das gewerblich durch eine Kfz-Werkstatt mit Ersatzteilhandel genutzt wird.

Die Änderungsbereiche nördlich der Elbgaustraße sind mit ein- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut, die gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt werden. Es befinden sich dort Wohnungen, eine Schankwirtschaft, ein Kleinkraftrad-Betrieb, ein Handwerksbetrieb, Büros sowie eine Moschee.

#### **4 Umweltbericht**

Nach § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

#### **5 Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Ausschluss von Nutzungen**

###### **5.1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 hat die Zielsetzung, für die Gewerbe- und Mischgebiete an der Kieler Straße, Elbgaustraße und dem Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg zur Bereithaltung von Gewerbeflächen und zum Schutz des sich in fußläufiger Nachbarschaft befindlichen Bezirksentlastungszentrums Eidelstedter Platz, Einzelhandelsnutzungen bis auf die unten vorgesehenen Ausnahmen auszuschließen.

Der Erhalt von für Hamburg und Eimsbüttel wichtigen Gewerbeflächen ist ein wesentliches Ziel der Bezirksentwicklungsplanung. Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel wird darauf hingewiesen, dass der Bezirk Eimsbüttel historisch bedingt kein klassischer Industriestandort ist. Der hochverdichtete Bezirk Eimsbüttel verfügt nur über wenige Gewerbegebiete. Durch die Lage und die spezifischen Standortfaktoren haben sich überwiegend gemischte Strukturen entwickelt, die das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten begünstigten. Die Gewerbeflächenpolitik im Bezirk Eimsbüttel fokussiert sich folglich auf die Sicherung und Bestandsentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen und die Stärkung der gemischten Strukturen, um im Bezirk Eimsbüttel integrierte Gewerbestandorte und somit auch wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten.

Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 53 sollten die Gewerbegebiete vorwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Die zweite Änderung des Bebauungsplans folgt diesem planerischen Grundgedanken. Durch Einzelhandelsbetriebe lassen sich im Vergleich zu Gewerbenutzungen in der Regel höhere Flächenrenditen erzielen, wodurch es zur Verdrängung von Gewerbenutzungen kommen kann. Dem soll entgegengewirkt werden.

Gleiches gilt analog auch für die Mischgebiete, in denen der Verdrängung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen, wie z.B. Büronutzungen oder Handwerksbetrieben, entgegengewirkt werden soll.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Änderungsbereichen entspricht der übergeordneten Zielsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel, vorhandene Gewerbeflächen zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen sowie des periodischen Bedarfs ist vornehmlich durch das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz vorgesehen. Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs des Eidelstedter Zentrums sollen Betriebe mit zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten in den benachbarten Gewerbe- und Mischgebieten planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Das polyzentrische System der zentralen Standorte ist ein Grundelement ordnungspolitischer Zielsetzungen des Flächennutzungsplans. Die Entwicklung und Stabilität der zentralen Standorte liegt dabei im besonderen Interesse der Stadtentwicklung. Zur Sicherung einer

ausgewogenen und attraktiven Versorgung der Bevölkerung im ganzen Stadtgebiet soll der Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) konzentriert werden. Zum Schutz dieser Zentren ist eine Einschränkung der Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren erforderlich. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in den Änderungsbereichen würde vor allem das sich in fußläufiger Nachbarschaft befindliche Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz stören und dessen Entwicklung gefährden. Dies würde eine städtebauliche Fehlentwicklung bedeuten, der vorgebeugt werden soll.

Die im Änderungsbereich an der Kieler Straße vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Musikinstrumente, Trödel) haben Bestandsschutz und werden planungsrechtlich nicht gesichert. Eine planungsrechtliche Sicherung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in fußläufiger Nachbarschaft zum Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz widerspräche den Ansiedlungsrichtlinien der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und wäre geeignet, die angestrebte Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums dauerhaft zu stören. Die perspektivische Aufgabe der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird daher als die langfristig richtige Entwicklung beurteilt.

Bei der textlichen Festsetzung § 2 Nr. 26 ist jedoch berücksichtigt worden, dass in den Änderungsbereichen Kfz-Betriebe vorhanden sind, die neben Werkstattbetrieb auch mit Autos, Kleinkraftfahrzeugen oder Ersatzteilen handeln. Da der Handel mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör aufgrund seines Flächenbedarfs auf Standorte außerhalb der Versorgungszentren angewiesen ist, sind solche Betriebe typischerweise in Gewerbegebieten anzutreffen. Da es sich zudem um einen gewerblich geprägten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel handelt, sollen solche Betriebe in den Änderungsbereichen ausnahmsweise zulässig sein.

Darüber hinaus sind auch Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, sofern sie nicht mehr als 10 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen. Dadurch soll solchen Betrieben, die in untergeordnetem Umfang eigene Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> wird verhindert, dass bei großen Betrieben bedeutend größere Verkaufsflächen entstehen können. Da der Werksverkauf in der festgesetzten Größenordnung dem eigentlichen Betrieb untergeordnet ist und als für die zentralen Standorte unschädlich anzusehen ist, soll der Werksverkauf in den Änderungsbereichen ausnahmsweise zulässig sein.

Die städtebauliche Begründung für den Ausschluss von Einzelhandel fußt auf übergreifenden, politisch beschlossenen Zielsetzungen. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet entspricht den Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel, wonach in nicht wesentlich durch den Einzelhandel vorgeprägten Gewerbegebieten jegliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden sollen und gewerblich geprägte Verkaufsstätten wie zum Beispiel Autohäuser mit Werkstattbetrieb sowie untergeordnete Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben (Werksverkauf) ausnahmsweise zugelassen werden können. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nur innerhalb der Zentren des Flächennutzungsplans verwirklicht werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in Gewerbegebieten grundsätzlich nicht verwirklicht werden und vorrangig innerhalb der Zentren verwirklicht werden.

Da das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz einen Schwerpunkt als Nahversorgungsstandort hat, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in allen Änderungsbereichen ausgeschlossen.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet entspricht auch den übergeordneten Entwicklungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel, wonach eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige Standorte sowie eine Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Zentren empfohlen wird. Der zentrale Versorgungsbereich des Bezirksentlastungszentrums Ei-

delstedter Platz ist um den Eidelstedter Platz, entlang der Alten Elbgaustraße und den Ekenknick sowie an der Lohkampstraße bis zur Bahnstrecke und entlang der Elbgaustraße bis etwa 100 Meter westlich des Kreuzungsbereichs Elbgaustraße / Alte Elbgaustraße dargestellt. Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in fußläufiger Nachbarschaft zum Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz.

In der Gesamtabwägung werden die gesamtstädtisch wichtigen Belange der Bereithaltung von Gewerbeflächen sowie der Schutz der zentralen Standorte höher gewertet als der private Belang, Grundstücke maximal mit Einzelhandelsnutzungen zu verwerten.

Entschädigungsansprüche sind nach Maßgabe der §§ 39 ff BauGB möglich und dienen gegebenenfalls einem erforderlichen Ausgleich privater Interessen. Entschädigungsansprüche sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer geltend zu machen. Deren konkrete Bezifferung ist allerdings im Rahmen des Planverfahrens nicht möglich. Die abschließende Klärung eines Entschädigungsanspruchs dem Grunde und der Höhe nach ist von vielen Einzelfallfragen abhängig, die im Rahmen der Änderung eines Bebauungsplanes nicht verlässlich abschließend geklärt werden können. Der Einzelhandelsausschluss wird auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche festgesetzt, da die für einen Ausschluss sprechenden Belange überwiegen. Das Vorhandensein möglicher Entschädigungsansprüche nach dem Planungsschadensrecht würde aufgrund der Bedeutung der Sicherung von Gewerbeflächen und des Schutzes der zentralen Standorte zu keinem anderen Abwägungsergebnis führen.

Es wird daher in § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan die folgende Festsetzung Nummer 26 angefügt:

*„Für das in der Anlage mit „A“ bezeichnete Mischgebiet an der Kieler Straße und das in der Anlage mit „D“ bezeichnete Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg sowie für die in der Anlage mit „C“ bezeichneten Gewerbegebiete an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können in den Gebieten nach Satz 1 Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln. Ausnahmsweise können in den Gebieten nach Satz 1 auch Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweisen.“ (Vgl. § 1 Nr. 2 der Verordnung)*

#### 5.1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit der ersten Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Eidelstedt 53 vom 12. November 1991 wurden bereits in den Kerngebieten an der Pinneberger Chaussee / Kieler Straße, an der Lohkampstraße und an der Elbgaustraße, in den Gewerbegebieten an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße sowie in dem Mischgebiet an der Kieler Straße „Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ ausgeschlossen.

Der Ausschluss in den Gewerbegebieten an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße sowie in dem Mischgebiet an der Kieler Straße erfolgte, um einer Verdrängung der in den Gewerbe- und Mischgebieten erwünschten Nutzungen (vorwiegend produzierendes Gewerbe bzw. Büronutzung) und einer damit einhergehenden nachteiligen Strukturveränderung entgegenzuwirken.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans bewirkt nun auch für das Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO, wodurch nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig oder ausnahmsweise zulässig werden, die nach der bisher für dieses Mischgebiet maßgebenden BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) nicht zulässig waren.

Durch Spielhallen und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, las-

sen sich in der Regel im Vergleich zu Büronutzungen oder Handwerksbetrieben höhere Flächenrenditen erzielen.

Der bereits für die Änderungsbereiche an der Kieler Straße und an der Elbgaustraße bestehende Ausschluss der oben genannten Vergnügungsstätten soll daher auch auf das Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg ausgedehnt werden, um auch dort einer Verdrängung erwünschten Nutzungen (Büronutzungen oder Handwerksbetrieben) und einer damit einhergehenden nachteiligen Strukturveränderung entgegenzuwirken.

In der Gesamtabwägung wird der Belang der Entgegenwirkung einer nachteiligen Strukturveränderung höher gewertet als der private Belang, Grundstücke mit den genannten Vergnügungsstätten zu verwerten.

Es wird daher in § 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan die folgende Festsetzung Nummer 27 angefügt:

*„Für das in der Anlage mit „D“ bezeichnete Mischgebiet am Niekampsweg/Antonie-Möbis-Weg sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“ (Vgl. § 1 Nr. 2 der Verordnung)*

## 5.2 Oberflächenentwässerung, Hochwasserschutz

Das in den Änderungsbereichen anfallende Niederschlagswasser wird weitgehend über Regenwassersiele in den Jaarsmoorgraben beziehungsweise in die Mühlenau abgeleitet. Da die Kapazität der Gewässer begrenzt ist, dürfen aus Gewässer- und Hochwasserschutzgründen insgesamt nur 17 l/(s\*ha) Niederschlagswasser über die vorhandenen Regenwassersiele in die Gewässer II. Ordnung eingeleitet werden.

Aufgrund der reduzierten Einleitmenge sind für das Niederschlagswasser auf den Grundstücken Rückhalteeinrichtungen und Verdunstungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Versickerungspotenzial ist aufgrund der Untergrundverhältnisse als eingeschränkt zu bewerten.

Die auf den Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren mit der Hamburger Stadtentwässerung und der Behörde für Umwelt und Energie abzustimmen.

Bei Neubebauungen sind die aktuellen Anforderungen an den Gewässer- und Hochwasserschutz einzuhalten

## 5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Eidelstedt 53 führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher infolge der Planänderung nicht erforderlich.

## 6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für die in der Anlage zur zweiten Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan dargestellten Änderungsbereiche wird der bestehende Bebauungsplan Eidelstedt 53 geändert. Für die Änderungsbereiche bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 53 bestehen. Bestehende Bebauungspläne werden nicht aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Die Änderungsbereiche sind etwa 27.800 m<sup>2</sup> groß. Davon entfallen etwa 19.100 m<sup>2</sup> auf Gewerbegebiete und etwa 8.700 m<sup>2</sup> auf Mischgebiete. Aus der zweite Änderung des Bebauungsplans resultieren keine Veränderungen der Flächengrößen der Misch- und Gewerbegebiete oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

### **8.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die zweite Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.