

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan**

**Eidelstedt 72**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.4	Gesetzlich geschützte Biotope	5
3.2.5	Baumschutz	5
3.2.6	Denkmalschutz	5
<b>3.3</b>	<b>Planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>6</b>
3.3.1	Baumbestandsbewertung	6
3.3.2	Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung	6
3.3.3	Lärmtechnische Untersuchung	6
3.3.4	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept	6
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>6</b>
3.4.1	Lage / Anbindung	6
3.4.2	Gebäudebestand und Nutzungen	7
3.4.3	Außenanlagen / vorhandene technische Anlagen	9
3.4.4	Umgebung	9
<b>4.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet, Art der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>4.2</b>	<b>Mischgebiet, Art der baulichen Nutzung</b>	<b>11</b>
<b>4.3</b>	<b>Fremdkörperfestsetzungen</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>15</b>
<b>4.5</b>	<b>Straßenverkehrsflächen und Erschließung</b>	<b>17</b>
<b>4.6</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b>	<b>20</b>
<b>4.7</b>	<b>Maßnahmen zum Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
4.7.1	Gewerbelärm	21
4.7.2	Verkehrslärm	24
<b>4.8</b>	<b>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft / Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>27</b>
4.8.1	Baumschutz	28
4.8.2	Begrünungsmaßnahmen	28
4.8.3	Gewässer- und Bodenschutz	30
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes</b>	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Gebietsbeschreibung und mögliche Vorkommen von geschützten Arten</b>	<b>31</b>
<b>5.2</b>	<b>Mögliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>33</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Regelungen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und setzt mit rd. 12.000 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche fest,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Natura 2000-Gebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/13 vom 2. Mai 2013 (Amtl. Anz. S. 750) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 2011 (Amtl. Anz. S. 2263) am 1. November 2011 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 10. Mai 2013 (Amtl. Anz. S. 750) in der Zeit vom 21. Mai 2013 bis einschließlich 20. Juni 2013 sowie nach der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2013 (Amtl. Anz. S. 1929) vom 30. Oktober 2013 bis 13. November 2013 stattgefunden.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan durch eine redaktionelle Anpassung der Straßenbegrenzungslinie samt Baugrenze im Bereich des Flurstücks 1349 geändert. Zur Verbesserung der Gehwegführung wurde die Straßenverkehrsfläche um ca. 7 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die von der Planänderung Betroffenen wurden beteiligt. Die Änderung konnte ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

§ 25d der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) enthält die Überleitungsvorschrift im Zusammenhang mit der Änderung der BauNVO im Jahr 2013. Danach gelten die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), für Bebauungspläne weiter, deren Auslegungsbeginn der ersten öffentlichen Auslegung vor dem 20. September 2013 liegt.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Eidelstedt 9 aus dem Jahr 1970 vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ziel des Bebauungsplans Eidelstedt 9 war die Unterbringung von kleinen Betrieben für die gewerbliche Nahversorgung der umliegenden Baugebiete. Tatsächlich hat sich bis heute nur eine begrenzte Anzahl von Klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben angesiedelt. Stattdessen blieb die vorhandene Wohnbebauung im östlichen Plangebiet entlang des Kapitelbuschwegs erhal-

ten. In der westlichen Hälfte des Plangebiets wurde in den 1980er Jahren eine größere Seniorenresidenz errichtet. Insgesamt handelt es sich innerhalb des Plangebiets um eine Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Eine rein gewerbliche Entwicklung der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung und der mittlerweile verfestigten Gemengelage nicht mehr realisierbar.

Überdies prognostiziert die Bevölkerungsvorausschätzung für Hamburg für den Zeitraum 2004 bis 2020 einen Zuwachs um 80.000 Menschen. Daher ist im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig noch die Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Aufgrund der besonderen Lagegunst im Stadtteil Eidelstedt, in unmittelbarer Nähe zum Eidelstedter Zentrum sowie der guten Verkehrsanbindung, ist das Plangebiet in besonderem Maße geeignet, einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs zu leisten. Durch den Bebauungsplan Eidelstedt 72 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen geschaffen werden, um damit der großen Nachfrage nach Wohnraum im Bezirk zu entsprechen.

Gleichwohl wird die Bedeutung der ansässigen Betriebe zur gewerblichen Nahversorgung der umgebenden Baugebiete und als zentral gelegener Arbeitgeber erkannt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ermöglicht erst die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten eine Stadt der kurzen Wege, d.h. eine Vermeidung von Verkehr. Der Bebauungsplan Eidelstedt 72 soll daher den Erhalt der ansässigen Gewerbebetriebe planungsrechtlich sichern und die gewachsene Gemengelage planungsrechtlich ordnen.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“.

Die Karte Arten- und Biotopschutz zeigt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a).

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Eidelstedt 9, festgestellt am 14. September 1970 (HmbGVBl. S. 243), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 502). Dieser weist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 aus.

Teile der östlichen Flurstücke des Plangebiets sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die betroffenen Grundstücksteile setzt der Bebauungsplan Ei-

delstedt 9 Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen fest, die den Wohnbaugrundstücken entlang der Kieler Straße zugeordnet sind und für die zwei Zuwegungen als Fahrrechte gesichert sind.

Im Bebauungsplan Eidelstedt 9 ist zur Erschließung des geplanten Gewerbegebiets eine Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Kapitelbuschwegs auf 15,0 m, d.h. um rund 7 m zulasten der östlich gelegenen Flurstücke, festgesetzt. An der östlichen Reichsbahnstraße ist eine Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche um bis zu 5 m zu Lasten der Flurstücke 1358, 1359 und 1360 festgesetzt. Im Furtweg ist eine Verbreiterung von bis zu 1 m zulasten des Flurstücks 6357 festgesetzt.

### **3.2.2 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen**

Ein Eintrag im Altlastenhinweiskataster der FHH liegt nicht vor.

Das Gebiet wird von einer Grundwasserschadstofffahne mit der Verdachtsflächennummer 6040-G008 gequert. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt ca. 8 m, die aktuellen Schadstoffkonzentrationen liegen bei 10 bis 20 µg/l Summe LCKW mit abnehmender Tendenz. Daher ergeben sich aus Sicht der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt keine Einschränkungen oder Auflagen für den Bebauungsplan.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### **3.2.4 Gesetzlich geschützte Biotope**

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

### **3.2.5 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).

### **3.2.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich auf dem Flurstück 1361 (Reichsbahnstraße Nr. 10) die Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs. Die historische Hofstelle legt als eine der letzten in Eidelstedt Zeugnis von der ländlichen Vergangenheit des Stadtteils ab. Das Ensemble, bestehend aus dem Wohnwirtschaftsbau mit erhaltener Innenausstattung sowie gepflastertem Hof und zwei Linden (Windbäume), ist in die Liste denkmalgeschützter Bauten eingetragen (Denkmallistennummer 1929, eingetragen am 4. Dezember 2012) und unterliegt dem Denkmalschutz.

### **3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Baumbestandsbewertung**

Im Juli und Oktober 2011 wurde eine Bestandsaufnahme und Zustandsbeurteilung des Baumbestands innerhalb des Plangebiets durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.8.1 der Begründung dargestellt.

#### **3.3.2 Faunistische Bestandserfassung und artenschutzfachliche Betrachtung**

Das Vorkommen von Tierarten, die nach § 44 BNatSchG bzw. dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der EU- und der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt oder streng geschützt sind, wurde untersucht. Im Oktober 2011 ist eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung zu möglichen Vorkommen besonders geschützter und/oder streng geschützter Tierarten für das Plangebiet erfolgt. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5 der Begründung dargestellt.

#### **3.3.3 Lärmtechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet wurden im November 2011 und April 2013 lärmtechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde der Verkehrs- und Gewerbelärm, der auf das Plangebiet einwirkt, ermittelt und gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.7 der Begründung dargestellt.

#### **3.3.4 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept**

Am 16. Dezember 2010 wurde das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel durch die Bezirksversammlung beschlossen. Im Rahmen dieses Konzepts wurden Untersuchungen der bezirksspezifischen Zentrenlandschaft und der lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebots im Bezirk Eimsbüttel. Sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite wurden untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen sowohl für das bezirkliche Zentrenkonzept als auch für das Nahversorgungskonzept erarbeitet.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Lage / Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eidelstedt und ist westlich der Kieler Straße gelegen. Das Plangebiet wird im Süden durch die Reichsbahnstraße und den Furtweg, im Westen durch die Parkanlage der Mühlenau sowie im Norden und Osten durch Grundstücke des Kapitelbuschwegs begrenzt. Der Kapitelbuschweg verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet.

Das Eidelstedter Zentrum befindet sich mit dem Eidelstedt Center mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie dem Eidelstedter Bürgerhaus als Stadtteilkulturzentrum nach Norden in fußläufiger Distanz zum Plangebiet. Zahlreiche weitere, insbesondere sozialen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen in der Umgebung ergänzen das infrastrukturelle Angebot.

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz gut erschlossen und an die innere Stadt angebunden. Die Kieler Straße und die Autobahn-Anschlussstellen Hamburg-Eidelstedt und Hamburg-Stellingen binden das Gebiet sehr gut an den überörtlichen Verkehr an. Im Umkreis von etwa 1 km befinden sich die S-Bahn-

Haltestellen Elbgaustraße bzw. Eidelstedt, die durch die Linien 3 und 21 bedient werden. Mit den Haltestellen Eidelstedt und Eidelstedt-Zentrum ist das Gebiet zusätzlich an den regionalen Schienenverkehr der AKN angeschlossen. Die Bushaltestelle Reichsbahnstraße befindet sich in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebiets an der Kieler Straße. Die viel befahrene Kieler Straße ist beidseitig mit abgesetzten Fahrradwegen ausgestattet.

### **3.4.2 Gebäudebestand und Nutzungen**

Südlich der Reichsbahnstraße und innerhalb des Plangebiets entlang des Kapitelbuschwegs dominieren zwei- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.

In den 1980er Jahren ist in der westlichen Hälfte des Plangebiets (Reichsbahnstraße 20) die Seniorenwohnanlage „Residenz an der Mühlenau“ mit bis zu viergeschossigen Gebäuden errichtet worden. Sie umfasst nahezu die Hälfte des Plangebiets. Weitere Wohngebäude befinden sich im Kapitelbuschweg 2, 4, 7 und 8. Im Wohngebäude Kapitelbuschweg 9 wird eine Büronutzung ausgeübt. Innerhalb der gewerblich genutzten Gebäude in der Reichsbahnstraße 4, 10 und 14 befinden sich Betriebswohnungen.

Die Situation der innerhalb des Plangebiets ansässigen Gewerbebetriebe stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

#### Reichsbahnstraße 4, Handwerksbetrieb für Kältetechnik:

Der Betrieb hat sich 2004 an dem heutigen Standort angesiedelt und ist mit acht Angestellten im Bereich der Planung, Reparatur, Wartung und dem Neubau von Kälte- und Schankanlagen tätig. Der Betrieb ist an diesem Standort hauptsächlich im Bereich der Planung und Vorbereitung tätig. Der Schwerpunkt der Arbeit findet auf Baustellen außerhalb des Plangebiets statt. Die Betriebszeiten wurden in der Betriebsbefragung von 8.00 bis 16.00 Uhr angegeben.

Das auf dem Grundstück stehende zweigeschossige, etwa Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Gebäude dient der Büronutzung und als Betriebswohnung. Westlich des Gebäudes führt eine versiegelte Zufahrt mit angrenzenden Stellplätzen auf den rückwärtigen Teil des Grundstücks. Auf dem Betriebshof befinden sich eine geschlossene Werkshalle und ein Parkplatz mit fünf Stellplätzen.

#### Reichsbahnstraße 10, landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb:

Das in der Denkmalliste als Ensemble eingetragene Wohn-/Wirtschaftsgebäude in der Reichsbahnstraße 10 wird unter anderem als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb genutzt. Innerhalb des Gebäudes liegt östlich gelegen der Wohnbereich, der westliche Bereich umfasst eine Scheune. Nördlich angebaut befindet sich ein eingeschossiger, nicht denkmalwürdiger Anbau. Das in der Scheune gelagerte Heu und Stroh wird im Laufe des Winters sukzessiv ausgelagert und verkauft. Die Einlagerung nach der Ernte sowie die Auslagerung zum Verkauf erfolgt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen über den westlich gelegenen Hof und die Zufahrt vom Kapitelbuschweg.

#### Reichsbahnstraße 10, Lagerplatz für ein Baugeschäft

1989 wurde die Genehmigung zur Errichtung eines Lagerplatzes für ein Baugeschäft (Maurer-, Putz- und Betonarbeiten) auf dem Grundstück Reichsbahnstraße 10 erteilt. Die Lagerfläche befindet sich im rückwärtigen Teil des Grundstücks im nördlichen Bereich des Flurstücks 1360.

Genehmigt wurde die Nutzung der vorhandenen rund 70 m<sup>2</sup> großen Lagerhalle, die Anlage offener Stellplätze für drei Fahrzeuge und Stellplätze für einen kleinen Container sowie für Böcke und witterungsunempfindliches Gerät. In der Betriebsbefragung wurden Stellplätze für acht Fahrzeuge und zwei Containerstellplätze angegeben. Zudem wurde die zeitweise Nutzung von nicht näher spezifizierten Kleingeräten angegeben.

Die Befüllung der Container mit Baustellenabfällen erfolgt gemäß Betriebsbefragung täglich mit Kleinstmengen in Handbefüllung (Schubkarre u.ä.). An dem Containerstandort werden nach Betriebsangaben alle 14 Tage zwei Stahl-Absetzcontainer ausgetauscht. Der Containerstandort ist gemäß Genehmigungsbescheid in einem Abstand von 2,5 m von den Grundstücksgrenzen aufzustellen.

Die eigentliche Tätigkeit des Betriebs wird auf entsprechenden Baustellen außerhalb des Plangebiets ausgeführt. Der Betrieb ist gemäß Genehmigungsbescheid so zu führen, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht entstehen. Der Betrieb ist gemäß Betriebsbefragung nur tagsüber von 6.45 bis 16.15 Uhr tätig

#### Reichsbahnstraße 10, Eventagentur:

Im Juni 2011 wurden im Hauptgebäude des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Büroräume für einen Event-Veranstalter genehmigt.

#### Reichsbahnstraße 10, Hofcafe:

Im Oktober 2012 wurde der Umbau der vorhandenen Bauernhof-Tenne zu einem Hofcafe mit 32 Sitzplätzen und 3 Pkw-Stellplätzen genehmigt. Gemäß Betriebsbeschreibung erfolgt in der Zeit von 14.30 Uhr bis 19.00 Uhr eine Bewirtung mit Kaffee und Tee sowie Torten und Kuchen.

#### Reichsbahnstraße 12, Glaserei:

Der Betrieb verfügt über eine Genehmigung aus dem Jahr 2011 zur Errichtung eines rd. 58 m<sup>2</sup> großen Lagers und für die Nutzungsänderung des zuvor vorhandenen Blumengeschäfts (rd. 55 m<sup>2</sup>) in eine Glaserei. Das eingeschossige Ladengeschäft und ebenfalls eingeschossige Lager befinden sich im Süden des Grundstücks an der Reichsbahnstraße. Der nördliche, überwiegende Teil des Grundstücks ist unversiegelt und als Garten angelegt.

Genehmigt sind für die Glaserei folgende Arten der gewerblichen Tätigkeiten: Ausstellung, Kleinverkauf, Kunstglaserei, Lagerhalle und Glaszuschnitt. Als wesentliche Betriebsgeräusche sind der Einwurf von Glas in den Schuttcontainer und gelegentliche Arbeiten mit Schleif- und Bohrmaschinen angegeben, die in der Halle stattfinden sollen. Die Betriebszeiten für das Unternehmen sind von Mo.-Do. 8.00 bis 18.00 Uhr und Fr. 8.00 bis 12.00 Uhr angegeben.

#### Reichsbahnstraße 14, Betrieb für Haus- und Elektrotechnik:

Der vorhandene Betrieb hat eine Genehmigung aus dem Jahr 1971 zur Errichtung eines Büro- und Werkstattgebäudes mit drei Wohnungen. Das an der westlichen Grundstücksgrenze gelegene zweigeschossige Gebäude umfasst die Büro- und Werkstattnutzung des Betriebs sowie die Wohnungen. Östlich führt eine versiegelte Zufahrt auf den nördlich gelegenen Hof. Dieser wird zum Teil als offenes Lager genutzt und erschließt eine Tiefgarage. An der westlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich entlang des Hofes ein rd. 150 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude, das als Lager und Werkstatt genutzt wird.

Der Betrieb führt Klempner-, Installations-, Dachdeckerarbeiten sowie Heizungsinstallationen aus. Die Montagearbeiten finden gemäß Betriebsbeschreibung größtenteils auf Baustellen außerhalb des Plangebiets statt. In der Werkstatt werden keine Einbauteile gefertigt, sondern nur zur Montage zugerichtet bzw. kleinere Reparaturen durchgeführt. Zum größten Teil dient die Werkstatt als Materialvorrat. In der Betriebsbefragung wurde der Gebrauch von Kleingeräten zur Metallverarbeitung angegeben. Die Arbeitszeit des Betriebs umfasst gemäß Betriebsbefragung den Tagzeitraum (6.45 bis 16.00 Uhr).

#### Kapitelbuschweg 9, Bürositz eines Bauunternehmens:

Das Grundstück ist mit einem zwei- bzw. dreigeschossigen Wohngebäude bebaut. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Hof mit umliegenden Garagen, die der Wohnnutzung dienen. Die aufgeführten Firmen gehen an diesem Standort nur einer Büronutzung nach. Die eigentliche Tätigkeit der Betriebe wird auf entsprechenden Baustellen außerhalb des Plangebietes ausgeführt.

#### **3.4.3 Außenanlagen / vorhandene technische Anlagen**

Außerhalb der versiegelten Hof- und Stellplatzflächen wird das Plangebiet durch unversiegelte Gartenflächen mit Grünstrukturen aus Bäumen und Hecken (ehemalige Nutzgärten) geprägt.

Auf dem Flurstück 6357 befindet sich eine Netzstation der Vattenfall Europe Distribution Hamburg GmbH, die der Versorgung mit elektrischer Energie dient. Im nördlichen Bereich der Reichsbahnstraße und des Furtwegs sowie im westlichen Bereich des Kapitelbuschwegs verlaufen Gas-Niederdruckleitungen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen Gasleitungen der Hamburg Netz GmbH. Im östlichen Bereich des Kapitelbuschwegs, im südlichen Bereich der Reichsbahnstraße und des Furtwegs sowie teilweise im nördlichen Bereich der Reichsbahnstraße verlaufen Kabeltrassen für Telekommunikationsanlagen.

#### **3.4.4 Umgebung**

Die städtebauliche Struktur im Umfeld ist heterogen geprägt, vor allem jedoch durch die baulichen Entwicklungen der 1950er und 1960er Jahre gekennzeichnet. Das Umfeld ist durch Geschosswohnungsbau in viergeschossiger Zeilen- und bis zu achtgeschossiger Punkthausbebauung geprägt. Östlich der Kieler Straße sind in den letzten Jahren mehrere großflächige Wohnkomplexe entstanden.

Westlich des Plangebiets verläuft entlang der Mühlenau ein Grünzug bis in die nahe Eidelstedter Feldmark mit Anbindung an das Niendorfer Gehege und den Kollau-Wanderweg nach Osten bzw. den Altonaer Volkspark nach Süden. Unmittelbar westlich des Plangebiets weitet sich der Grünzug zu einem neu angelegten Spielplatz auf. Südöstlich befindet sich in fußläufiger Nähe der Sola-Bona-Park. Das Gelände des Plangebiets weist ein ebenes Relief auf.

### **4. Planinhalt und Abwägung**

Die im Bebauungsplan Eidelstedt 9 festgesetzten Gewerbegebiete werden vollständig überplant, da sich die angestrebte gewerblich Nutzung seit den 1970er Jahren überwiegend nicht vollzogen hat. Gemäß des Bebauungsplans Eidelstedt 9 haben sich einzelne kleine und mittelständische Betriebe im Plangebiet niedergelassen. Gleichzeitig haben sich die Wohnnutzungen erhalten und verfestigt, unter anderem durch die Errichtung einer größeren Seniorenwohnanlage.

Ziel der Planaufstellung ist es, Flächen planungsrechtlich für den Wohnungsbau zu sichern und durch die Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht den Bezirk Eims-

büttel als Wohnstandort insgesamt zu stärken. Gleichzeitig soll der Erhalt der ansässigen Gewerbebetriebe und die Nachbarschaft aus Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich gesichert werden. Für das Plangebiet ist daher in Teilen eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und in Teilen als Mischgebiet geplant.

Zusätzlich zu den bestehenden Verkehrsflächen werden Erweiterungsflächen östlich und westlich des Kapitelbuschwegs und nördlich der Reichsbahnstraße planungsrechtlich gesichert, um einen normgerechten Ausbau für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen sowie die Parkmöglichkeiten im Plangebiet zu verbessern.

Für den Bereich der Flurstücke 1349, 1352, 1353, 6172 und 6605 wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

#### **4.1 Allgemeines Wohngebiet, Art der baulichen Nutzung**

Im bestehenden Bebauungsplan Eidelstedt 9 ist aufgrund der Festsetzung des Plangebiets als Gewerbefläche weder die Entwicklung von Wohnungsbau noch eine Erneuerung oder Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung möglich. Das Plangebiet ist jedoch Teil des Wohnungsbauprogramms des Bezirks. Im Sinne einer vorausschauenden Planung soll durch die Schaffung von neuen Wohnbauflächen ein Beitrag dafür geleistet werden, dass auch zukünftig noch die im Bezirk Eimsbüttel sehr hohe Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Aufgrund seiner gut erschlossenen Lage und seiner Einbettung in ein Wohngebiet ist das Plangebiet in besonderem Maße geeignet, einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu leisten. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen soll insbesondere auch der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden.

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Durch die Bebauung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in dem Maße beeinträchtigt, wie dies beispielsweise im Falle einer Siedlungserweiterung unter Inanspruchnahme des derzeitigen Außenbereichs mit oftmals ökologisch und freiraumplanerisch hochwertigen Flächen der Fall wäre.

Daher sollen im Bebauungsplan Eidelstedt 72 die bestehenden Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert und die Schaffung weiterer Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die bestehende Seniorenwohnanlage (Flurstück 6357), die Wohngebäude auf den Flurstücken 5340, 1331, 1351 und Teile der Flurstücke 6605 sowie 1353 werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt.

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich verbleibt aber auch Spielraum für eine Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung z.B. durch handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern, werden im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässige Tankstellen für unzulässig erklärt (vgl. § 2 Nr. 1):

*„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) ausgeschlossen.“*

Der Ausschluss von Tankstellen wird festgesetzt, um Konflikte aufgrund der mit dieser Nutzung auftretenden Verkehrserzeugung und damit verbundene Lärmemissionen (auch zu Nachtzeiten) zu vermeiden.

## 4.2 Mischgebiet, Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet hat sich die mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 9 verfolgte Entwicklung zu einem Gewerbegebiet nicht vollzogen. Insgesamt sind innerhalb des Plangebiets sieben gewerbliche Betriebe ansässig. Gleichzeitig hat sich mit der Genehmigung von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet und durch den Fortbestand der bestehenden Wohnnutzung die vorhandene Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzung weiter verfestigt.

Um den Erhalt dieser vorhandenen Betriebe planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig auch eine Wohnnutzung zu ermöglichen werden die Flurstücke 1332, 1333, 1334, 1352, Teile der Flurstücke 1349, 1353 und 6605 sowie die Flurstücke 1358 bis 1361 als Mischgebiet festgesetzt. Die Abgrenzung umfasst alle im Plangebiet liegenden Flurstücke mit ansässigen gewerblichen Betrieben, die nicht nur einer reinen Büronutzung nachgehen, sowie die am Kapitelbuschweg daran angrenzenden Flurstücke.

Am Kapitelbuschweg wird im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 1353 und 6605 sowie für die Flurstücke 1331 und 1351 auf eine Festsetzung als Mischgebiet verzichtet, da hier die Wohnnutzung als Übergang zu den nördlich angrenzenden Reinen Wohngebieten und dem östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet festgesetzt werden soll. Außerdem soll im rückwärtigen und nördlichen Bereich des Kapitelbuschwegs ein ruhiger, von gewerblichem Verkehr freigehaltener Wohnbereich geschaffen werden.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets liegt die als Denkmalensemble eingetragene Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs. Mit der Ausweisung als Mischgebiet wird die vorhandene Nutzung als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb planungsrechtlich gesichert und so der Erhalt dieser historischen Hofstelle als ein Zeugnis von der ländlichen Vergangenheit des Stadtteils begünstigt.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass allgemein zulässige Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Mischgebiet unzulässig sind. Dementsprechend wird auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (vgl. § 2 Nr. 2):

*„In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 7 und 8 BauNVO unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.“*

Die genannten Nutzungen haben i.d.R. einen großen Platzbedarf und erzeugen ein hohes Verkehrsaufkommen (z.T. auch in den Nachtstunden). Durch den Ausschluss der genannten Nutzungen sollen mögliche Konflikte aufgrund der durch die Nutzung induzierten Verkehre verhindert und die kleinteilige Struktur innerhalb des Mischgebiets erhalten werden.

Der Bezirk Eimsbüttel hat mit dem durch die Bezirksversammlung am 16. Dezember 2010 beschlossenen Einzelhandelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel Entwicklungsleitlinien zur Steuerung des Einzelhandels formuliert. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Es befindet sich im Einzugsbereich des B-2 Zentrums Eidelstedter Platz, das über eine hohe Einzelhandelsvielfalt und starke Nahversorgungsfunktion verfügt. Eine fußläufige Nahversorgung ist durch einen in rund 400 m Entfernung gelegenen Lebensmitteldiscounter an der Kieler Straße gegeben.

Im Plangebiet wurde mit dem derzeit geltenden Bebauungsplan Eidelstedt 9 eine kleinteilige Struktur angestrebt, die sich in dem Bestand der Gewerbebetriebe und den Grundstückszuschnitten widerspiegelt. Die vorhandene und bewusst angestrebte kleinteilige Struktur eignet sich nicht für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere nicht für die Erschließung von ggf. PKW-intensiven Einzelhandelnutzungen mit einem erhöhten Stellplatzbedarf. Daher werden Einzelhandelnutzungen im Plangebiet generell ausgeschlossen. Dies dient auch dem Schutz des Zentrums Eidelstedter Platz. Ausnahmen sollen für Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben gelten. Damit wird der zum Teil heute schon bestehende Verkauf von selber hergestellten bzw. be- oder verarbeiteten Produkten gesichert und auch zukünftig für zulässig erklärt (vgl. § 2 Nr. 3):

*„In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche haben.“*

Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche im Rahmen des Handwerkerprivilegs wird der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet.

#### **4.3 Fremdkörperfestsetzungen**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel 4.7.1) wurden die möglichen Schallemissionen der im Plangebiet heute vorhandenen Gewerbebetriebe untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die möglichen Schallemissionen des Betriebs für Haus- und Elektrotechnik in der Reichsbahnstraße 14 und des Baugeschäfts auf den Flurstücken 1361 und 1360 die Immissionsrichtwerte an möglichen schutzbedürftigen Immissionsorten in den neu festgesetzten Mischgebieten nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) überschreiten. Hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens wären beide Betriebe im Mischgebiet nicht zulässig.

Beide Betriebe verfügen über Betriebsgenehmigungen und sind seit mehr als 20 Jahren am Standort tätig. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Betriebsbefragung und -begehung durchgeführt. Die in der Befragung angegebenen Betriebsabläufe und Emissionsquellen gehen zum Teil allerdings über den seinerzeit genehmigten Zustand hinaus. Trotzdem entsprechen die Betriebe als kleine, mittelständische Betriebe der Art von kleinteiligem Gewerbe, dessen Ansiedlung mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 9 gezielt verfolgt wurde. Störungen durch die beiden Betriebe waren seinerzeit nicht absehbar, da sie innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebiets zugelassen wurden.

Da sich die geplante Umwandlung in ein Gewerbegebiet nicht vollzogen hat und der Bezirk für das zentral gelegene Plangebiet das Ziel einer Stärkung als Wohnstandort verfolgt, werden die beiden Betriebe im vorliegenden Bebauungsplan in ein Mischgebiet integriert. Im Sinne einer Nutzungsmischung und zum Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze sollen die vorhandenen Gewerbebetriebe im Plangebiet auch bei einer Stärkung des Standorts für eine Wohnentwicklung in ihrem vorhandenen Ausmaß erhalten bleiben.

Die Baunutzungsverordnung sieht für diese Zwecke eine Festsetzung der Betriebe als so genannte Fremdkörper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO vor. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Betriebe in ihrem derzeitigen Bestand und den heutigen Betriebsabläufen dauerhaft gesichert werden. In Fremdkörperfestsetzun-

gen wird detailliert festgesetzt, in welchem Umfang Erneuerungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen zulässig sind. Damit wird den Betrieben Rechtssicherheit für den aktuellen Betrieb und Planungssicherheit für zukünftige Veränderungen gegeben.

Die Voraussetzungen für eine solche Festsetzung liegen vor. Die Betriebe wären aufgrund ihres Emissionsverhaltens nach § 6 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet nicht zulässig. Sie sind seinerzeit jedoch zulässigerweise errichtet und in Betrieb genommen worden.

Für den Nachtzeitraum sind aufgrund der auf den Tagzeitraum beschränkten Betriebszeiten der beiden Betriebe keine schalltechnischen Konflikte prognostiziert. Im Tagzeitraum kann es auf den Flurstücken 1332, 1333, 1358, 1359 und 1360 zu Überschreitungen der Beurteilungspegel nach TA Lärm kommen. Gemäß der lärmtechnischen Berechnung wurden auf den Flurstücken 1333, 1359 und 1360 potenzielle Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) berechnet. Ursache für die berechneten hohen Beurteilungspegel ist insbesondere die in der Betriebsbefragung angegebene Nutzung von nicht näher spezifizierten Kleingeräten. In der schalltechnischen Berechnung wurde daher der Gebrauch von Kleingeräten (u.a. zum Sägen, Flexen, Bohren) unter freiem Himmel berücksichtigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird jedoch nachgewiesen, dass in der derzeitigen Bestandssituation aufgrund der benachbarten gewerblichen Nutzungen, abschirmender Gebäude oder nicht genutzter Grundstücke keine schalltechnischen Konflikte auftreten. Ferner wird in der schalltechnischen Untersuchung in städtebaulichen Probeentwürfen nachgewiesen, dass sich eine heranrückende Bebauung mit entsprechenden baulichen und nach TA Lärm zulässigen Schallschutzmaßnahmen gegenüber den auftretenden Schallemissionen schützen kann (vgl. Kapitel 4.7.1). Mit der Fremdkörperfestsetzung werden somit keine städtebaulichen Missstände festgeschrieben.

#### **MI(F1) Betrieb für Haus- und Elektrotechnik (Reichsbahnstraße 14)**

Mit der Fremdkörperfestsetzung wird festgesetzt, dass Erneuerungen der vorhandenen grenzständigen Betriebsgebäude (Büro-, Werkstattgebäude mit drei Betriebswohnungen sowie das als Garagen genehmigte Lagergebäude), des Lagerplatzes, der Tiefgarage und der ebenerdigen Kfz-Stellplätze im Vorgarten des Betriebs für Haus- und Elektrotechnik allgemein zulässig sind. Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung der vorhandenen Anlagen erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung. Damit wird auch abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise die Neuerrichtung der baulichen Anlagen an der westlichen Grundstücksgrenze und in der derzeit vorhandenen Gesamtgebäuelänge von über 50 m ermöglicht, so dass die abschirmende Wirkung zur benachbarten Seniorenwohnlänge weiterhin gewährleistet werden kann. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen der baulichen und sonstigen Anlagen des Betriebs können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft kommt. Durch die Anwendung des Standes der Technik, Abschirmungen oder Einhausungen muss bei Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen sichergestellt werden, dass die Anlagen mischgebietsverträglich betrieben werden. Da die Immissionsrichtwertüberschreitungen in der lärmtechnischen Untersuchung vor allem aufgrund des Betriebs von Kleingeräten zur Metallverarbeitung unter freiem Himmel berechnet wurden, gilt diese Vorgabe insbesondere für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, den Betrieb von Kleingeräten und Maschinen aber auch für Materialtransporte und Fahrzeugbewegungen, z.B. von Lastkraftwagen und Gabelstap-

lern. Die Ausnahme kommt auch in Betracht für kleinere, nicht lärmrelevante Erweiterungen, durch deren Nutzung sich das Emissionsverhalten des Betriebs nicht erhöht (vgl. § 2 Nr. 4):

*„In dem mit „MI(F1)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Betriebs für Haus- und Elektrotechnik (grenzständige Betriebsgebäude, Lagerplatz, Tiefgarage, Stellplätze für Kraftfahrzeuge) allgemein zulässig. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft kommt.“*

### **MI(F2) Baugeschäft (Reichsbahnstraße 10)**

Weiterhin wird festgesetzt, dass Erneuerungen der grenzständigen Werkstatt- und Lagergebäude (tlw. Unterstände), des Lagerplatzes, der zwei Containerstellplätze und der acht Stellplätze für Betriebsfahrzeuge des Baugeschäfts auf Teilen der Flurstücke 1360 und 1361 allgemein zulässig sind. Analog zur Festsetzung § 2 Nr. 4 bedeutet Erneuerung die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung der vorhandenen Anlagen erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung. D.h., dass eine Neuerrichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und abweichend von der offenen Bauweise zulässig ist, um die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bestandsgebäude nach Norden aufrecht erhalten zu können. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen der baulichen und sonstigen Anlagen des Betriebs können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft kommt. Durch die Anwendung des Standes der Technik, Abschirmungen oder Einhausungen muss bei Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen sichergestellt werden, dass die Anlagen mischgebietsverträglich betrieben werden. Da die höchsten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch den Betrieb von Kleingeräten unter freiem Himmel berechnet wurden, sind die Maßnahmen insbesondere bei allen immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, dem Betrieb von Kleingeräten und Maschinen, aber auch bei Materialtransporten und Fahrzeugbewegungen anzuwenden.

Die Ausnahme kommt auch in Betracht für kleinere, nicht lärmrelevante Erweiterungen, durch deren Nutzung sich das Emissionsverhalten des Betriebs nicht erhöht (vgl. § 2 Nr. 5):

*„In dem mit „MI(F2)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Baugeschäfts (grenzständige Werkstatt- und Lagergebäude, Lagerplatz, zwei Containerstellplätze, acht Stellplätze für Kraftfahrzeuge) allgemein zulässig. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft kommt.“*

Mit den Festsetzungen werden die ausgeübte Nutzung sowie der Bestand der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen geschützt. Die Festsetzungen sichern gleichzeitig, dass bei einer Änderung der Bestandssituation eine Verbesserung der im Plangebiet vorherrschenden schalltechnischen Situation erfolgen wird. Ergänzt

wird diese Festsetzung durch Vorgaben an eine potenziell heranrückende Wohnbebauung, so dass auch bei einer Nachverdichtung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden (vgl. Kap. 4.7.1).

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

##### Bauweise

Im Plangebiet wird überwiegend die offene Bauweise festgesetzt, da das städtebauliche Umfeld überwiegend durch eine aufgelockerte, offene Bauweise geprägt ist und unmaßstäblich große Gebäude vermieden werden sollen. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit Grenzabstand zu errichten.

Für den westlichen Bereich des Plangebiets wird bestandsorientiert eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. § 2 Nr. 6):

*"Für den Teil des allgemeinen Wohngebiets, für den eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt die offene Bauweise, wobei Gebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen."*

Diese Festsetzung ist zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Seniorenwohnanlage erforderlich. Die abweichende Bauweise ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle auch bei einer Neubebauung des Flurstücks 6357 vertretbar, da auch sie sich in die nähere Umgebung einfügt. Die abweichende Bauweise lässt zudem eine größere Flexibilität zur Ausnutzung des sehr großen Flurstücks zu.

##### Geschossigkeit

Der Bereich der Seniorenwohnanlage wird bestandsgemäß viergeschossig festgesetzt. Im Bereich westlich und östlich des Kapitelbuschwegs wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation in der Umgebung, die sich durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude auszeichnet, straßenbegleitend eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Um den Baublock zwischen Kapitelbuschweg und Kieler Straße städtebaulich zu gliedern soll die Bebauungsdichte und -höhe im Blockinnenbereich niedriger festgesetzt werden, als straßenseitig an den Blockrändern. Daher wird die Geschossigkeit im Blockinnenbereich auf maximal zwei Vollgeschosse und ein gestaffeltes Vollgeschoss begrenzt. Aus gestalterischen Gründen und um den Unterschied zwischen Innenbereich und Blockrand in der Kubatur wahrnehmbar zu machen sollen hier im dritten Obergeschoss Teile der Außenwände gegenüber dem darunter liegendem Geschoss zurückgesetzt werden.

Bei der Realisierung weiterer Staffelgeschosse wäre das städtebauliche Ziel einer niedrigeren Bebauung im Blockinnenbereich nicht mehr gewährleistet. Daher ist in diesem Bereich die Errichtung weiterer Geschosse unzulässig (vgl. § 2 Nr. 7):

*„In den Baugebieten sind oberhalb der festgesetzten Staffelgeschosse weitere Geschosse unzulässig.“*

##### Grund- und Geschossflächen

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und umgebenen Wohnnutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, so dass sich die zukünftige Bebauung in das Umfeld einfügt. Die GRZ von 0,4 wird für den Standort als angemessen betrachtet und entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO.

In den Mischgebieten wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der Bedürfnisse der vorhandenen Gewerbebetriebe und der auch zukünftig zulässigen Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, ist in diesen Bereichen eine höhere GRZ erforderlich und vertretbar, als in den allgemeinen Wohngebieten. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird eingehalten.

Damit sich die zukünftige Bebauung in das Umfeld einfügt, wird in den Baugebieten eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die GFZ von 1,2 entspricht den Festsetzungen des noch gültigen Bebauungsplans Eidelstedt 9, der vorhandenen Bebauungsdichte im Umfeld sowie der Obergrenze des § 17 BauNVO für Misch- und allgemeine Wohngebiete und wird daher als für den Standort angemessen betrachtet.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. 0,6 darf für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nr. 8):

*„In den Baugebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“*

Durch die Festsetzung soll im Plangebiet die Errichtung von Tiefgaragen gefördert und die Flächen für oberirdische Stellplätze minimiert werden.

### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Zum größten Teil sind diese in Form von Flächenausweisungen festgesetzt und gewährleisten bei einer baulichen Neuordnung der Grundstücke unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen die Möglichkeit einer flexiblen Ausgestaltung.

Entlang der Straße Kapitelbuschweg werden die Baugrenzen in 2,5 m bzw. 3 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Das Abrücken der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie gewährleistet die Schaffung von gebietstypischen Vorgärten. Zudem werden zu den Nachbargrenzen die Mindesttiefen der Abstandsflächen sichergestellt. Die nicht vollständig durch überbaubare Flächen gesicherten vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz, eine Neuerrichtung müsste aufgrund der festgesetzten Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie abrücken. Eine angemessene Bebaubarkeit bleibt für die Flurstücke am Kapitelbuschweg gewährleistet. Östlich des Kapitelbuschwegs gehen die festgesetzten Baugrenzen über die Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 9 hinaus und erlauben gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Für das Flurstück 1351 wurden die Möglichkeiten der Bebaubarkeit im Bebauungsplan Eidelstedt 9 durch die geplante Straßenerweiterungsfläche stark eingeschränkt. Im Bebauungsplan Eidelstedt 72 kann aufgrund der Zurücknahme der Straßenerweiterungsfläche eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück erreicht werden. Insgesamt gewährleisten die festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der Mindesttiefe der Abstandsflächen eine überbaubare Fläche von rund 170 m<sup>2</sup> und stellen so eine Bebaubarkeit des Flurstücks sicher. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan Eidelstedt 72 durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zukünftig bestandsgemäß eine Wohnnutzung, die gemäß der Gewerbegebietsfestsetzung im Bebauungsplan Eidelstedt 9 nicht möglich gewesen wäre.

Entlang der Straßen Reichbahnstraße und Furtweg vollziehen die Baugrenzen die Bestandssituation nach. Insbesondere im Bereich der Seniorenwohnanlage prägen großzügige, begrünte Vorgartenbereiche und Zuwegungen das Erscheinungsbild, die durch das Abrücken der Baugrenzen von bis zu 7 m von der Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt werden. Im Vergleich zum Bebauungsplan Eidelstedt 9

setzen die festgesetzten Baugrenzen in diesem Bereich - mit Ausnahme des Denkmalensembles - ein größeres Baufenster fest. Im Westen des Plangebiets bleibt die festgesetzte Baugrenze hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans Eidelstedt 9 zurück, da in diesem Bereich der Gewässerschutzstreifen von 10 m gem. § 15 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbB-NatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) berücksichtigt wird. Im Norden des Flurstücks 6357 wird mit der Festsetzung der Baugrenzen auf die bestehende mehrgeschossige Bebauung auf den Flurstücken 1330 und 2525 Rücksicht genommen. Auch in diesem Bereich wird mit den Baugrenzen ein größeres Baufenster als im derzeit geltenden Bebauungsplan Eidelstedt 9 festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für die beiden Flächenausweisungen östlich des Kapitelbuschwegs.

### Denkmal

Das als Denkmalensemble eingetragene Wohn- und Wirtschaftsgebäude Reichsbahnstraße Nr. 10 wird zur Sicherung der denkmalrechtlichen Belange baukörpergenau als zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Der nicht denkmalwürdige Anbau wird ebenfalls baukörpergenau mit einer maximalen Gebäudehöhe von 23 m über Normalnull (NN) festgesetzt. Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe wird sichergestellt, dass der Anbau dem Denkmalensemble baulich untergeordnet bleibt. Die Hof- und Freiflächen sind von Bebauung freizuhalten, da auch sie einen Teil des Denkmalensembles darstellen und die städtebauliche Situation erhalten werden soll. Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche des Grundstücks bestandsorientiert baukörperbezogen festgesetzt.

## **4.5 Straßenverkehrsflächen und Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Reichsbahnstraße, den Kapitelbuschweg und den Furtweg. Mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 72 wird eine Optimierung der bestehenden Straßenverkehrsflächen gemäß der Hamburger Planungshinweise für Stadtstraßen (PLAST) angestrebt. Entsprechend der Empfehlung der PLAST wird die Anlage von 2,5 m breiten Gehwegen im gesamten Plangebiet planerisch vorbereitet. Diese Breite berücksichtigt den Begegnungsfall zweier Fußgänger und die Mitbenutzung des Gehwegs durch Rad fahrende Kinder bis zum 10. Lebensjahr. Weiterhin sollen die Fahrbahn begleitende Grünstreifen gesichert werden. Innerhalb dieser können in Teilbereichen öffentliche Stellplätze für Pkw vorgesehen werden.

### **Reichsbahnstraße**

Die Reichsbahnstraße ist heute rund 14 m breit, mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 - 7,0 m. Auf beiden Straßenseiten sind Grünstreifen mit Baumpflanzungen und Gehwege angelegt, deren Breite etwa 2 m umfassen. Öffentliche Stellplätze für Autos oder Fahrräder sind nicht vorhanden.

Die Reichsbahnstraße ist Bestandteil der Hamburg übergreifenden Veloroute 2. Velorouten sollen die alltägliche Fahrradnutzung erleichtern, indem ein attraktives und sicheres Netz an Fahrradrouten vorwiegend abseits der stark befahrenen Straßen angeboten wird. Die Veloroute 2 verläuft vom Sternschanzenpark bis zum Zentrum Eidelstedts. Die Verkehrsbelastung der Reichsbahnstraße beträgt 10.000 Kfz/24 h. Entsprechend der Empfehlungen für Velorouten wurde die Notwendigkeit zur Anlage eines separaten Schutzstreifens geprüft: Die Veloroute 2 endet im Zentrum Eidelstedts, das mit zahlreichen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten, dem zentralen Busbahnhof und dem Haltepunkt der A1 ein häufiges oder sogar täglich angefahrenes Ziel der Bewohner Eidelstedts ist. Die Reichsbahnstraße bildet auf der Veloroute 2 eine wichtige Verbindung des Zentrums Eidelstedt mit den östlich der A7

anschließenden Wohngebieten. Im Ergebnis wird die Anlage eines separaten Schutzstreifens an der Reichsbahnstraße als sinnvolle Maßnahme angesehen. Damit wird das Fahrradnetz attraktiver gestaltet und ein wichtiger Beitrag zur Verkehrsvermeidung und zum Klimaschutz geleistet.

Um die Situation aller Verkehrsteilnehmer zu verbessern, bereitet der Bebauungsplan eine Verbreiterung der Reichsbahnstraße vor. Ausgangspunkt für die geplante Verbreiterung ist die außerhalb des Plangebiets liegende südliche Fahrbahngrenze. Von der Verbreiterung sind die nördlich der Reichsbahnstraße gelegenen Grundstücke betroffen, für die der Bebauungsplan eine bauliche Verdichtung ermöglicht.

Im gesamten Plangebiet wird für die Reichsbahnstraße eine Fahrbahnbreite von 7,0 m vorgesehen. Damit wird die Anlage eines beidseitigen Schutzstreifens für Fahrradfahrer in einer Breite von 1,25 m ermöglicht. Zudem wird auf der gesamten Länge der Reichsbahnstraße die Verbreiterung des nördlich gelegenen Gehwegs auf 2,5 m planerisch vorbereitet.

Westlich des Kapitelbuschwegs wird zudem die Anlage öffentlicher PKW-Stellplätze in Längsaufstellung auf dem Grünstreifen vorgesehen. Dafür muss zwischen den Stellplätzen und dem Fahrradschutzstreifen ein Sicherheitsstreifen von 0,5 m angelegt werden. Östlich des Kapitelbuschwegs wird aus verkehrstechnischen Gründen aufgrund der vorhandenen Kurve auf die Anlage von Stellplätzen auf dem Grünstreifen verzichtet. Daher ist hier kein zusätzlicher Sicherheitsstreifen zwischen Grünstreifen und Fahrradschutzstreifen erforderlich.

Auf der Höhe des Denkmalensembles würde eine Verbreiterung der Straßenfläche zu Lasten des Denkmalschutzes gehen. Hier wird auf die Anlage eines Grünstreifens verzichtet. Mit einer Fahrbahnbreite von 7,0 m (inkl. Fahrradschutzstreifen) und einem Gehweg von 2,5 m Breite ist zur Realisierung ein Eingriff auf privaten Grundstücksflächen von rund 0,3 m erforderlich. Dieser Eingriff wird auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes als verträglich eingestuft. Das im Bebauungsplan 72 festgesetzte Erhaltungsgebot der zwei bestehenden Linden ist bei einem Straßenausbau zu berücksichtigen.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der geplanten Verbreiterung der Reichsbahnstraße ein erforderlicher Eingriff in privates Eigentum. Die Vorgartenbereiche der Flurstücke 1333 und 1334 sind in einer Tiefe von rund 1,8 m betroffen. Auf dem Flurstück 1361 des Denkmalensembles ist die Umwidmung eines 0,3 m breiten Streifens erforderlich. Die östlich davon gelegenen Flurstücke 1360, 1359 und 1358 sind in einer Tiefe von bis zu 2,0 m betroffen. Die verbleibenden Grundstückstiefen gewährleisten weiterhin die bauliche Ausnutzung der Flurstücke. Die festgesetzten Baugrenzen vollziehen die Bestandsbebauung nach. Gegenüber dem geltenden Planrecht des Bebauungsplans Eidelstedt 9 liegen die Baugrenzen südlicher und erlauben somit eine größere Ausnutzung der Grundstücke. Östlich des Kapitelbuschwegs wird im Bebauungsplan Eidelstedt 72 gegenüber dem geltenden Planrecht die Straßenerweiterung um bis zu 4,0 m zurückgenommen. Da wegen der im Plangebiet vorhandenen Seniorenwohnanlage mit einer erhöhten Anzahl von mobilitätseingeschränkten Verkehrsteilnehmern zu rechnen ist, wird der Belang der Verkehrssicherheit und der Verbesserung der Situation aller Verkehrsteilnehmer höher gewertet als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts.

### **Kapitelbuschweg**

Im Kapitelbuschweg beträgt die Gesamtbreite der Straßenfläche im Bestand rund 8,0 m mit einer Fahrbahnbreite von weniger als 5,0 m. Die beidseitig angelegten Gehwege sind im Westen z.T. unter 1,0 m, im Osten rund 2,2 m breit. Der Bau-

ungsplan Eidelstedt 9 bereitet eine Verbreiterung des Kapitelbuschwegs auf 15 m planerisch vor. Für diese Verbreiterung ist ein Eingriff in einer Tiefe von rd. 7 m auf den östlich des Kapitelbuschwegs gelegenen privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Diese festgesetzte Verbreiterung ist bis heute nicht umgesetzt worden. Im Bebauungsplan Eidelstedt 72 soll die Verbreiterung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer angepasst werden.

Im Westen des Kapitelbuschwegs wird eine Erweiterung des Gehwegs auf 2,5 m planerisch vorbereitet. Von den angrenzenden privaten Grundstücksflächen ist zur Realisierung der Planung die Umwidmung eines rund 1,6 m breiten Streifens erforderlich. Die Möglichkeit zur Bebaubarkeit der Grundstücke bleibt gewährleistet. Die Baugrenzen des Bebauungsplans entsprechen annähernd den im Bebauungsplan Eidelstedt 9 festgesetzten Baugrenzen, so dass sich in Bezug auf die überbaubare Fläche keine Änderungen ergeben. Der Eingriff in das private Eigentum ist erforderlich, um die Verkehrssicherheit für Radfahrer unter 10 Jahren und Fußgänger zu gewährleisten. Da zudem wegen der im Plangebiet vorhandenen Seniorenwohnanlage mit einer erhöhten Anzahl von mobilitätseingeschränkten Verkehrsteilnehmern zu rechnen ist, wird der Belang der Verkehrssicherheit und der Verbesserung der Situation aller Verkehrsteilnehmer höher gewertet als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts.

Die in dem Bebauungsplan Eidelstedt 9 vorgesehene Verbreiterung der Verkehrsfläche im Osten des Kapitelbuschwegs wird in einem südlichen und einem nördlichen Abschnitt auf 2,4 bzw. 2,5 m zurückgenommen. Die verbleibende Gehwegbreite beträgt auf dieser Straßenseite auch bei Rücknahme der Verkehrsfläche noch 2,5 m. Insgesamt wird der Kapitelbuschweg in diesen Abschnitten in einer Breite von 12,0 m festgesetzt. Darin berücksichtigt sind neben den beidseitig gelegenen 2,5 m breiten Gehwegen die Anlage einer 5,0 m breiten Fahrbahn und eines einseitigen rund 2,0 m breiten Grün- bzw. Parkstreifens auf der östlichen Seite.

Auf der Höhe des Denkmalensembles soll die Straßenverbreiterung erst nach Entfall der denkmalgeschützten Bebauung vorgenommen werden, um die zum Denkmal gehörende Hopfpflasterung sowie die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung nicht zu beeinträchtigen.

Auf der Höhe der Flurstücke 1353, 1352, 6172 und 1349 ist am östlichen Fahrbahnrand die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen in Schrägaufstellung vorgesehen. Zur Gewährleistung der 2,5 m breiten beidseitig angelegten Gehwege und der 5,0 m breiten Fahrbahn ist in diesem Bereich eine Straßenbreite von insgesamt 15,5 m erforderlich. Zur Realisierung der Planung ist hier ein Eingriff von rd. 5,9 m Tiefe in den angrenzenden privaten Flächen notwendig. Damit bleibt die vorgesehene Erweiterung auch in diesem Abschnitt hinter der festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans Eidelstedt 9 zurück.

## **Furtweg**

Die Fahrbahnbreite des Furtwegs beträgt im Bestand rund 7,0 m und die Breite des nördlich gelegenen Gehwegs zwischen 2,2 und 2,5 m. Entsprechend der Empfehlung der PLAST bereitet der Bebauungsplan Eidelstedt 72 die Verbreiterung des Gehwegs auf 2,5 m vor. Damit verbunden ist ein Eingriff von bis zu 0,3 m auf dem Flurstück 6357. Die Möglichkeit zur Bebaubarkeit des Flurstücks bleibt gewährleistet. Der Eingriff in das private Eigentum ist erforderlich, um die Verkehrssicherheit für Radfahrer unter 10 Jahren und Fußgänger zu gewährleisten. Da zudem wegen der im Plangebiet vorhandenen Seniorenwohnanlage mit einer erhöhten Anzahl von mobilitätseingeschränkten Verkehrsteilnehmern zu rechnen ist, wird der Belang der

Verkehrssicherheit und der Verbesserung der Situation aller Verkehrsteilnehmer höher gewertet als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts.

### **Unterbringung privater Stellplätze**

Für das Plangebiet wird das Ziel verfolgt, besonders ruhige und kinderfreundliche Außenanlagen zu gestalten. Die notwendigen Stellplätze für die zu errichtende Wohnbebauung sollen daher überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, so dass die Außenbereiche mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten frei von Stellplätzen bleiben. Die Festsetzung in § 2 Nummer 7 der Verordnung fördert die Errichtung von Tiefgaragen (vgl. Kap. 4.4).

### **Geh- und Fahrrechte aus dem Bebauungsplan Eidelstedt 9**

Der Bebauungsplan Eidelstedt 9 setzt ein Geh- und Fahrrecht fest, das die Befugnis umfasst, für den Anschluss der auf den Flurstücken 1348, 3263, 1350, 1354, 3047, 1355 und 1356 der Gemarkung Eidelstedt ausgewiesenen Stellplätze an die Kieler Straße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten. Die Erschließung der rückwärtigen Stellplatzanlagen der Bebauung entlang der Kieler Straße erfolgt heute nicht über die festgesetzten Geh- und Fahrrechte sondern individuell auf den einzelnen Flurstücken. Das Geh- und Fahrrecht für die Flurstücke 6605 und 1353 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 72 ist daher nicht mehr erforderlich und wird nicht wieder festgesetzt.

### **4.6 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielgebiets der Hamburger Stadtentwässerung. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Furtweg, Kapitelbuschweg und Reichsbahnstraße sind vollständig mit Schmutzwassersielen und Regenwassersielen besetzt.

Die anfallenden Schmutzwassermengen können problemlos in die vorhandenen Schmutzwassersiele abgegeben werden.

Der Boden im Plangebiet ist von Geschiebelehm und -mergelschichten mit teilweise nur geringmächtiger Sandüberdeckung geprägt, so dass das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort nur in geringem Umfang versickert werden kann. Um einen Teil des Niederschlagswassers dem Wasserhaushalt zuzuführen, sollen Geh- und Fahrwege in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (vgl. § 2 Nummer 9):

*„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.“*

Vom Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Wasserwirtschaft des Bezirksamts Eimsbüttel erfolgte im Planverfahren der Hinweis, dass die maximal zulässige Abflussmenge 17 l/s\*ha betrage. Von der sich hieraus ergebenden Gesamteinleitmenge dürfe weder in den Sielstrang Kapitelbuschweg noch in den Sielstrang Reichsbahnstraße (östlich Kapitalbuschweg) mehr als 40 l/s eingeleitet werden. Die Berechnung habe für jedes einzelne Grundstück zu erfolgen. Für bestehende Einleitungen gelte zunächst Bestandsschutz. Bei einem Neubau sei durch die Anlieger dort jedoch auch die Einleitmenge zu reduzieren.

Aufgrund der zu reduzierenden Einleitmenge und da eine Versickerung nur begrenzt möglich ist, sei die Schaffung von Rückhalteräumen für das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken unbedingt notwendig, um eine gedrosselte Wasserabgabe zu ermöglichen. Die Rückhalteräume können mittels Rohrrigolen, Füllkörperrigolen, Mulden-Rigolensystemen oder Stauraumkanälen erstellt werden. Rigolen sollten nach Möglichkeit unter den Gartenflächen angelegt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nur nicht nachteilig verändertes Niederschlagswasser in die öffentlichen Regenwassersiele eingeleitet werden darf.

#### **4.7 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Durch die nachfolgenden Lärmfestsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

##### **4.7.1 Gewerbelärm**

Ziel des Bebauungsplans ist es, sowohl den Fortbestand der ausgeübten gewerblichen Nutzungen als auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicher zu stellen. Zu diesem Zweck wurden im April 2013 in einer lärmtechnischen Untersuchung die möglichen Schallemissionen durch die heute vorhandenen Gewerbebetriebe im vorgesehenen Mischgebiet untersucht und deren Verträglichkeit mit der vorhandenen und zukünftigen Wohnnutzung geprüft.

Untersucht wurden folgende Gewerbebetriebe:

- Reichsbahnstraße 4: Betrieb für Kälteanlagenbau
- Reichsbahnstraße 10: landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, Baugeschäft, Eventagentur
- Reichsbahnstraße 12: Glaserei
- Reichsbahnstraße 14: Betrieb für Haus- und Elektrotechnik.

Der Bürositz des Baugeschäfts im Kapitelbuschweg 9 ist im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig und gebietsverträglich. Eine schalltechnische Betrachtung ist daher nicht erforderlich. Für das während der Planaufstellung genehmigte Hofcafe in der Reichsbahnstraße 10 wird aufgrund der geringen Größe und der allgemeinen Zulässigkeit in einem Mischgebiet keine Notwendigkeit einer schalltechnischen Betrachtung gesehen. Ebenso ist die im Plangebiet vorhandene Seniorenwohnanlage schalltechnisch nicht untersucht worden, da diese als Wohngebäude, das teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dient, im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und gebietsverträglich ist und da aufgrund des eigenen Schutzanspruchs der Bewohner die Wohnanlage so zu betreiben ist, dass Konflikte mit den angrenzenden Baugebieten nicht zu erwarten sind.

Die durch die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe erzeugten möglichen Immissionen an schutzbedürftigen Immissionsorten in den neu festgesetzten WA-/Mischgebieten wurden nach dem Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung 2010“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt.

#### **Ergebnisse der schalltechnischen Prognose**

Im Ergebnis der Berechnung zur Bestandssituation liegen für den **Nachtzeitraum** keine Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm durch die Gewerbebetriebe

vor. Dies ergibt sich aus den in den Betriebsgenehmigungen festgeschriebenen bzw. im Rahmen einer Betriebsbefragung angegebenen Betriebszeiten. Die Betriebszeiten beschränken sich demnach ausschließlich auf den Tagzeitraum.

Im **Tagzeitraum** wurden im Nahbereich des Betriebs Reichsbahnstraße 14 potenzielle Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm berechnet. Allerdings werden die Richtwerte von 60 dB(A) für Mischgebiete an dem bestehenden, nächstgelegenen Wohngebäude am Kapitelbuschweg 7 eingehalten. Ebenso werden aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude auf der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1334 im Bereich der benachbarten Seniorenwohnanlage die Richtwerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Überschreitungen auf bis zu 65 dB(A) können durch den Betrieb Reichsbahnstraße 14 an den Fassaden des Betriebs Reichsbahnstraße 12 auftreten. Betroffen von den berechneten Überschreitungen sind die rückwärtig gelegene Werkstatt und Lagerhalle. Nach Westen sind hier weder Fenster noch Aufenthaltsräume angeordnet, so dass in der gegenwärtigen Situation weder schutzbedürftige Nutzungen noch maßgebliche Immissionsorte nach TA Lärm vorliegen.

Weitere potenzielle Überschreitungen wurden im Nahbereich des Baugeschäfts in der Reichsbahnstraße 10 berechnet. Diese strahlen aufgrund der nördlichen Grenzbebauung nach Süden aus. Die möglichen Überschreitungen auf dem eigenen Grundstück werden als zumutbar betrachtet, da der Betrieb mit dem Einverständnis des Grundeigentümers tätig ist. Im Bereich des Betriebs Reichsbahnstraße 4 wurden durch die Tätigkeit des Baugeschäfts Überschreitungen berechnet, die allerdings nur die rückwärtig gelegenen Garagen und Lagerhallen betreffen. An dem gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Hauptgebäude in der Reichsbahnstraße 4 werden die Richtwerte von 60 dB(A) tags eingehalten.

Anhand eines städtebaulichen Entwurfs wurde die schalltechnische Situation weiterhin für den Fall einer heranrückenden Wohnbebauung untersucht und anhand von Fassadenpegelplänen dargestellt. Dabei wurden drei Szenarien betrachtet.

Szenario 1 umfasst eine Wohnbebauung auf den Flurstücken 1349, 1352, 1353 und 6605, für die bereits heute eine konkrete Bebauungsabsicht vorliegt. An der geplanten Bebauung des Szenarios 1 wurden keine Überschreitungen der Richtwerte für die Gebäude im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet berechnet. Hinsichtlich der Schallimmissionen des Betriebs Reichsbahnstraße 10 haben für dieses Szenario die bestehenden baulichen Anlagen auf der Nordgrenze des Flurstücks 1360 eine abschirmende Wirkung für eine Bebauung auf dem Flurstück 1353. Ein Entfernen dieser baulichen Anlagen entspricht einer baulichen Änderung der als Fremdkörper festgesetzten Teilfläche, auf dem das Baugeschäft tätig ist. Für diesen Fall müsste der Betrieb nachweisen, dass die entsprechenden Richtwerte für MI- bzw. WA-Gebiete eingehalten werden. Auf einer Breite von rund 6 m sind im östlichen Bereich zwischen den Flurstücken 1360 und 1353 keine baulichen Anlagen mit abschirmender Wirkung vorhanden. Um die Abschirmung auch in diesem Bereich zu gewährleisten, wurde in der schalltechnischen Untersuchung die notwendige Dimensionierung für einen entsprechenden Schallschutz ermittelt. Im Ergebnis ist die Realisierung einer 2 m hohen Schallschutzwand auf der südlichen Grenze des Flurstückes 1353 notwendig, um bei einer Bebauung des Flurstücks die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Die Verpflichtung zur Realisierung der Schallschutzwand und Vorgaben zu deren Dimensionierung werden in dem städtebaulichen Vertrag geregelt, der u.a. für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 1353 geschlossen wird.

In einem Szenario 2 wurde eine Neubebauung auf den Flurstücken 1333 und 1332 betrachtet. In der Simulation treten an einzelnen Fassaden mögliche Richtwertüber-

schreitungen der TA Lärm für Mischgebiete von 3 bis zu 8 dB(A) auf. Ein drittes Szenario untersucht eine Wohnbebauung auf den Flurstücken 1359 und 1360 sowie 1358. In diesem Szenario sind an einzelnen Fassaden Richtwertüberschreitungen der Werte der TA Lärm für Mischgebiete von bis zu 6 dB(A) möglich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die zukünftige Bebauung nicht bekannt ist, können je nach Bauungsstruktur weitere Fassaden von Überschreitungen der Beurteilungspegel der TA Lärm betroffen sein. Daher sind für die betroffenen Flurstücke entsprechende Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die TA Lärm sieht grundsätzlich keine Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vor. Durch das Abstellen auf Außenpegel ist ein Schutz lediglich in Form von Abschirmungen, Abständen und Abzonierungen als aktive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Im vorliegenden Plangebiet ist die Vorgabe von einzuhaltenen Mindestabständen für eine heranrückende Wohnbebauung aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte nicht möglich. Der Lösungsansatz, schutzbedürftige Räume an die lärmabgewandte Seite und nicht schutzwürdige Räume (Abstellräume und Treppenhäuser) zum Gewerbelärm hin zu orientieren, wird aufgrund der im Plangebiet ebenfalls vorhandenen Überschreitungen durch Verkehrslärmemissionen (vgl. Kap. 4.7.2) nicht weiter verfolgt.

Durch das Abstellen auf Außenpegel ermöglicht die TA Lärm als weitere Lösungsmöglichkeit, dass an der von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassadenseite feststehende, nicht zu öffnende Fenster vorgesehen werden. Auf diese Weise wird der maßgebliche Immissionsort auf eine weniger stark belastete Seite verlagert. Damit verbunden können hohe Einschränkungen der Wohnqualität sein. Der Bauungsplan sieht daher einen weiteren Lösungsweg vor, in dem der Schutz der Aufenthaltsräume durch das Prinzip der Zweischaligkeit gewährleistet wird. Vor den Fenstern werden schallmindernde Elemente in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglasten Loggien, Wintergärten) angebracht, so dass vor dem betroffenen Fenster eine ausreichende Schallpegelminderung erzielt wird. Zu beachten ist, dass derartige Vorbauten keine Aufenthaltsräume i.S.d. des Bauordnungsrechts darstellen, sondern lediglich als Lärmschutzeinrichtungen dienen. Da in einem Angebotsbauungsplan die genaue Gebäudestellung einer potenziellen Bebauung noch nicht bekannt ist, können in dem Bauungsplan keine Fassaden festgesetzt werden, für die eine Zweischaligkeit erforderlich ist. Daher wird eine allgemeine Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume auf den betroffenen Flurstücken getroffen. An lärmabgewandten Fassadenseiten, an denen durch die Baukörperstellung nachweislich die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden, kann die Ausnahme zum Verzicht auf die schalltechnischen Maßnahmen angewendet werden. Die Ausnahme kommt auch in Betracht, wenn die geplanten Baukörper genügend von den Emissionsquellen abrücken, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (vgl. § 2 Nr. 10):

*„Auf den Flurstücken 1332, 1333, 1358, 1359 und 1360 der Gemarkung Eidelstedt sind vor den zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Sollen Fassaden geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet sein, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 HBauO entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden. Ausnahmsweise kann bei Nachweis, dass die entsprechenden Beurteilungspegel nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998*

*(Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) eingehalten werden, auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden.“*

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich eine an die bestehenden Gewerbegebiete heranrückende Wohnbebauung vor gewerblichen Schallimmissionen ausreichend schützt. Die Maßnahmen sind erforderlich, um bei einer Neubebauung der genannten Flurstücke gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die erforderlichen Maßnahmen stellen eine Einschränkung für zukünftige Bauherren dar. Gleichzeitig erfolgt aufgrund der Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in Wohn- bzw. Mischbauflächen eine Bodenwertsteigerung. Der Aufwand an Maßnahmen zum Schallschutz wird gegenüber den Möglichkeiten einer höheren Wertschöpfung als zumutbar gewertet. Gleichzeitig wird sich aufgrund der getroffenen Fremdkörperfestsetzung (vgl. Kap. 4.3) die schalltechnische Situation bei einer Veränderung der Gewerbebetriebe im Plangebiet verbessern, so dass sich auf den aufgeführten Flurstücken die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen erübrigt. In diesem Fall kann gemäß der Ausnahmeregelung auf die Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

#### **4.7.2 Verkehrslärm**

Das Plangebiet liegt in einem durch Lärmimmissionen bereits stark vorbelasteten urbanen Siedlungsraum. Es ist Lärmimmissionen aus Straßenverkehrslärm (u.a. BAB 7, Kieler Straße, Reichsbahnstraße) und Schienenverkehrslärm (u.a. Strecken Richtung Altona und Pinneberg, Güterumgehungsbahn) ausgesetzt. Das Plangebiet liegt außerhalb festgelegter Lärmschutzbereiche nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) oder sonstigen Fluglärmbereichen.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurde im Bebauungsplanverfahren eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, um zu untersuchen, ob und durch welche baulichen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus schalltechnischer Sicht sichergestellt werden können. Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, heranzuziehen.

#### **Ergebnisse der schalltechnischen Prognose**

Mögliche Schallimmissionen wurden zunächst ohne Berücksichtigung eines konkreten Bauungskonzepts errechnet. Für das geplante Baugebiet stellen sich die Berechnungsergebnisse wie folgt dar:

Innerhalb des **Tagzeitraums** sind im allgemeinen Wohngebiet teilweise Beurteilungspegel von über 59 dB(A) und somit Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Dies betrifft die an der Reichsbahnstraße gelegenen Grundstücke im Süden und in sehr geringem Umfang die nordöstlich gelegenen Grundstücke, die eine rückwärtige Bebauung zwischen Kapitelbuschweg und Kieler Straße ausbilden. Im Westen und Norden kann der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten werden. Innerhalb der Mischgebiete wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) in weiten Teilen eingehalten. Allerdings kommt es auch hier entlang der Reichsbahnstraße in einem ca. 15-20 m tiefen Korridor zu Beurteilungspegeln von mehr als 64 dB(A) und somit zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. Die Schwelle von

70 dB(A), d.h. der Bereich, in dem gemäß Rechtsprechung von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden kann, wird allerdings sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet nicht überschritten.

Innerhalb des **Nachtzeitraums** werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im westlichen Bereich des bestehenden Seniorenwohnkomplexes eingehalten. In allen anderen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts überschritten. Im Mischgebiet wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) nur im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1332 eingehalten. Auf den sonstigen Grundstücken der Mischgebiete kommt es zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV für Mischgebiete. Entlang der Reichsbahnstraße ergibt sich im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ein bis zu 15 m tiefer Korridor, in dem es zu Beurteilungspegeln von über 60 dB(A) kommt. Damit wird in diesem Bereich die Grenze, die gemäß Hamburger „Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ als gesundheitsgefährdend gilt, erreicht. Im allgemeinen Wohngebiet liegt dieser Bereich allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Plangebiet mit einer Überschreitung der im Hamburgischen „Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung“ genannten Werte für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) und Mischgebiete (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) zu rechnen ist. Potenziell gesundheitsgefährdende Immissionen von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht, jedoch werden 60 dB(A) nachts am südlichen Rand des Plangebiets erreicht.

Ziel des Bebauungsplans ist u.a. die Schaffung von Wohnraum in Form einer Innenentwicklung und Nachverdichtung. In einem Verdichtungsraum wie Hamburg, in dem aufgrund von Flächenengpässen und gewachsenen Nutzungsstrukturen häufig hohe Lärmvorbelastungen vorliegen, stoßen traditionelle Lärmschutzinstrumente (Abstandsregelungen oder Zonierung von Nutzungen) an ihre Grenzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidern im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen (Erscheinungsbild zu den erschließenden Wohnstraßen) sowie technischen Gründen (weiter entfernte Lärmquellen) aus.

Gemäß des Hamburger Leitfadens wurde zunächst geprüft, ob es durch die städtebauliche Planung möglich ist, lärmabgewandte Seiten zu schaffen, für welche die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eingehalten werden können. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Ausprägung der Bebauung noch nicht gänzlich abzusehen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde zunächst eine freie Schallausbreitung simuliert. Um die schalltechnischen Belastungen im Plangebiet mit Berücksichtigung unterschiedlicher Baukonzepte darzustellen, wurden in ergänzenden Berechnungen Fassadenpegel an beispielhaften Baukörpern berechnet und dargestellt. Hierbei wurden zum einen eine relativ offene Bebauung und zum anderen eine relativ geschlossene Bebauung betrachtet.

In Nordosten und äußersten Südwesten des allgemeinen Wohngebiets, in denen es im **Tagzeitraum** zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV von 59 dB(A) kommt, lassen die festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielräume für die Errichtung von Gebäuden mit einer lärmabgewandten, d.h. ruhigeren Fassade. Der Beurteilungspegel bleibt dabei an allen Fassaden unter 65 dB(A), so dass gemäß des Hamburger Leitfadens keine Maßnahmen zum Schutz von Außenbereichen erforderlich sind. Im Mischgebiet wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) in weiten Bereichen eingehalten. Zu Überschreitungen kommt es entlang der Reichsbahnstraße. Für diesen Bereich setzt der Bebauungsplan Schutzmaßnahmen für die Außenbereiche fest (s.u.).

Für den **Nachtzeitraum** wurde in den Simulationen festgestellt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete lärmabgewandte Gebäudeseiten mit den in der 16. BImSchV vorgegebenen Immissionsgrenzwerten von unter 49 dB(A) für die obersten Geschosse in beiden untersuchten Varianten nicht erzielt werden können. Dies ist in den diffusen Schalleinflüssen von den entfernt gelegenen Lärmquellen - Güterumgebungsbahn im Süden und BAB A7 im Westen - begründet. Auch für die Mischgebiete wurde in der Simulation für einen Teil der Gebäude an bis zu drei Fassaden Überschreitung der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) nachgewiesen.

Um die Wohnnutzungen im Plangebiet vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm zu schützen und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, werden im Bebauungsplan daher Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen („Hafencity-Lösung“) getroffen. Laut dem genannten Leitfaden ist für Schlafräume - hierzu zählen bei Einzimmerwohnungen auch Wohn- und Schlafräume sowie Kinder- und Gästezimmer - nachzuweisen, dass ein Innenschallpegel von unter 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern nachts eingehalten werden kann. Für den Bereich, an dem 60 dB(A) nachts überschritten werden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Orientierung der Schlafräume getroffen.

### **Festsetzungen für den Tagzeitraum**

Aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm ist entlang der Reichsbahnstraße bei geplanten Außenwohnbereichen in einer Grundstückstiefe von bis zu 20 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) darauf zu achten, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten oder ähnliche Ausführungen ein Tagpegel im geschützten Außenbereich von < 65 dB(A) bei geöffneten Fenstern/Bauteilen erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 11):

*„In den Baugebieten entlang der Reichsbahnstraße ist in dem Bereich von der westlichen Grenze des Flurstücks 5340 bis zu der östlichen Grenze des Flurstücks 1358 der Gemarkung Eidelstedt in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“*

### **Festsetzungen für den Nachtzeitraum**

Für Schlafzimmer und sonstige (auch) zum Schlafen genutzte Räume ist die Nachtsituation die kritischere Situation. Zur Erreichung des nächtlichen Schutzziels - maximal 30 dB(A) in Schlafräumen (Wohn- und Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu bewerten) bei teilgeöffnetem Fenster - ist es erforderlich, dass vor den genannten Räumen bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden vorgenommen werden, die eine Schallpegeldifferenz von bis zu 30 dB(A) erzeugen. Das dafür erforderliche Schalldämmmaß variiert je nach zu erwartendem Beurteilungspegel.

Die genannten besonderen Schallschutzmaßnahmen werden durch textliche Festsetzung gesichert (vgl. § 2 Nummer 12):

*"In den Baugebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen."*

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen die lärmtechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können.

In dem Abschnitt entlang der der Grundstücke Reichbahnstraße 4 bis 10, in dem in der Nacht Beurteilungspegel von 60 dB(A) oder mehr erreicht werden, ist zum Schutz vor Lärmimmissionen zusätzlich eine zwingende Festsetzung zur Orientierung der Schlafräume notwendig (vgl. § 2 Nummer 13):

*„Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Die Maßnahmen für den Tag- und Nachtzeitraum sind erforderlich, um bei einer Neubebauung der genannten Flurstücke gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die erforderlichen Maßnahmen stellen eine Einschränkung für zukünftige Bauherren dar. Gleichzeitig erfolgt aufgrund der Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in Wohn- bzw. Mischbauflächen eine Bodenwertsteigerung. Der Aufwand an Maßnahmen zum Schallschutz wird gegenüber den Möglichkeiten einer höheren Wertschöpfung als zumutbar gewertet.

#### **4.8 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft / Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Da der Bebauungsplan Eidelstedt 72 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und da die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann deshalb ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Nach geltendem Planrecht sind die Flächen des Plangebiets mit dem Bebauungsplan Eidelstedt 9 vom 14.09.1970 als Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die durch die Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet entweder bereits erfolgt oder vor der planerischen Festsetzung zulässig gewesen.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bearbeitung wurde der Bebauungsplan unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung auf mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in Folge der Planumsetzung untersucht.

Infolge der geplanten Bebauung werden insbesondere im östlichen Teil des Plangebiets zahlreiche Bäume gefällt werden müssen, da eine Bebauung in der städtebaulich gewünschten Dichte und die notwendige Erschließung nicht ohne Inanspruchnahme der heute baumbestanden Flächen erreicht werden kann. In der Abwägung bleibt der Erhalt des Baumbestands hinter dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum zurück.

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von prägenden Einzelbäumen sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen. Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll dem Verbesserungsgebot für den Naturhaushalt gemäß Darstellung des Landschaftsprogramms entsprochen werden, welches sich hier auf das gesamte Plangebiet bezieht.

#### **4.8.1 Baumschutz**

Im Juli 2011 wurde der Baumbestand im Plangebiet durch einen Gutachter erfasst und bezüglich seines Zustands beurteilt. Erfasst wurde der gesamte durch die Baumschutzverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg geschützte Bestand, d.h. alle Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm in einer Höhe von etwa 1,30 m.

Der Straßenbaumbestand entlang der Reichsbahnstraße und des Furtwegs ist überwiegend durch Linden geprägt, die einen guten Erhaltungszustand aufweisen.

Auf den Privatgrundstücken des Plangebiets sind keine besonders erhaltenswürdigen Bäume vorzufinden. Erhaltenswürdige Bäume befinden sich insbesondere auf dem Grundstück des ehemaligen städtischen Spielplatzes (Flurstück 1349) am Kapitelbuschweg und dem südlich angrenzenden Grundstück.

Zahlreiche Bäume im Plangebiet sind nur bedingt oder nicht erhaltenswürdig, da sie bereits Vitalitätseinbußen oder erhebliche Mängel und Schäden aufweisen.

Für eine Vielzahl von Bäumen gelten die Schutzbestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung, ihre Entnahme muss beim zuständigen Bezirksamt beantragt werden. Obstbäume sind grundsätzlich nicht unter Schutz gestellt.

#### **4.8.2 Begrünungsmaßnahmen**

##### **Erhaltungsgebote für Bäume**

Einzelne, besonders wertvolle und das Landschaftsbild prägende Bäume werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert. Dies betrifft die beiden Linden vor dem eingetragenen Denkmalensemble Reichsbahnstraße Nr. 10 sowie eine Rotbuche und eine Esche im Kapitelbuschweg.

Die zwei historischen Linden sind Bestandteil des Denkmalensembles Reichsbahnstraße 10. Sie haben durch eine wiederkehrende Kappung (zur Gewinnung von Viehfutter und Einstreumaterial für Ställe) ihre charakteristische Form ausgebildet. Sie dienen darüber hinaus dazu, das Gebäude vor Wind zu schützen (so genannte Windbäume). Die beiden Bäume sind ein wesentlicher Bestandteil der ländlichen Baukultur und im städtischen Bereich selten geworden.

Eine Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze bei Abgang neue Gehölze die gestalterische und ökologische Funktion an gleicher Stelle übernehmen (vgl. § 2 Nr. 14):

*„Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Im Denkmalschutzbereich sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit Linden mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“*

Der Wurzelraum erhaltenswerter Gehölze wird im Kronenbereich des jeweiligen Baums gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzung oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabung geschützt. Sie sichert den dauerhaften Erhalt der festgesetzten zu erhaltenden Bäume.

### **Pflanzgebote**

Zur Verbesserung des Naturhaushalts wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Gleichzeitig stellt dieses die Durchgrünung der Baugebiete sicher und leistet einen Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die positiven Effekte einer Durchgrünung der Baugebiete für Natur und Landschaft ebenso wie für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung (erhöhte Freiraum- und Aufenthaltsqualität) werden höher gewertet als die durch die Festsetzung erfolgenden Einschränkungen der Grundstückseigentümer. Die Begrünungsverpflichtung mit Bezug auf die Grundstücksfläche ist den Grundstückseigentümern zumutbar und lässt ausreichend Spielraum bei der Freiraumgestaltung des Grundstücks (vgl. § 2 Nr. 15):

*„In den Baugebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen.“*

### **Tiefgaragen-Begrünung**

Soweit im Plangebiet Tiefgaragen errichtet werden, die teilweise nicht überbaut sind, wird für diese Teile der Tiefgaragenflächen gemäß § 2 Nummer 16 die folgende Regelung getroffen:

*"Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume mindestens 1 m betragen."*

Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen gefördert werden. Der Bau von Tiefgaragen führt jedoch zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht auf Tiefgaragen verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Auch wird die Aufenthalts- und Nutzungsqualität dieser Flächen gesteigert. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist er-

forderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Gleichzeitig soll sich die begrünte Vegetationsschicht der Tiefgaragen in das Umfeld einfügen und einen Beitrag zur Schaffung von Außenwohnbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität leisten. Um eine ebenerdige Begehbarkeit der begrünten Grundstücksbereiche sicherzustellen und Geländeversprünge innerhalb der Baugebiete zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen darf (vgl. § 2 Nr. 17):

*„Die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.“*

Die beschriebenen positiven Effekte der Tiefgaragen-Begrünung werden höher gewertet, als die durch die Festsetzungen erfolgenden Einschränkungen der Grundstückseigentümer.

#### **4.8.3 Gewässer- und Bodenschutz**

In Bezug auf die Bodenversiegelung trifft der Bebauungsplan in § 2 Nummer 10 die Festsetzung, dass auf den privaten Grundstücksflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen in vegetationsfähigem Aufbau (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen sind.

Mit dieser Festsetzung soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

### **5 Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes**

Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch ein Fachgutachten eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung zu möglichen Vorkommen besonders geschützter und/ oder streng geschützter Tierarten vorgenommen.

Für Vorhaben nach § 18 Abs. 2 BNatSchG in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nur bezogen auf die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten. Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten.

## **5.1 Gebietsbeschreibung und mögliche Vorkommen von geschützten Arten**

Das Gebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Biotopstrukturen aus. Ein Teilbereich im Nordosten des Plangebiets ist durch Gehölz und grasige Brache gekennzeichnet. Es finden sich hier nischenreiche Laubbäume mit Totholzanteilen. Prägend für die überwiegenden Teile des Plangebiets ist eine dichte Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad, Ziergärten und Gehölzen, die kaum anbrüchige Stellen und Totholz aufweisen. In einigen Wohnhausgärten ist alter Obstbaumbestand vorhanden, der nischenreich, aber ohne Höhlen ist. Weiterhin findet sich im Plangebiet ein Gewerbebetriebshof und -gebäude mit angrenzendem Parkplatz und Zierrasenflächen sowie ein altes Bauernhaus mit Nebengebäuden, Schuppen, Remisen.

### **Fledermäuse**

Die Suche ergab keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Weil die Bäume im Plangebiet überwiegend jung und gepflegt sind, besitzt das Untersuchungsgebiet kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere. Lediglich in dem Bereich mit strukturreichem Baumbestand im Nordosten des Plangebiets kann das Vorhandensein von Spalten, die als Tagesverstecke kleiner Arten, z.B. der Zwergfledermaus, dienen könnten, nicht ausgeschlossen werden. Größere Quartiere, d.h. Wochenstuben, Balzquartiere oder größere Gemeinschaftsquartiere sind jedoch auszuschließen.

Der Hof Reichsbahnstraße 10 bietet im Zusammenhang mit seinen Nebengebäuden potenzielle Nischen mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Diese Gebäude sind jedoch als Denkmalensemble eingetragen und dürfen nur geringfügig nach den Bestimmungen des Denkmalschutzes verändert werden. Die übrigen Häuser im Plangebiet sind in Nutzung und weisen kein Potenzial für Fledermausquartiere auf.

Als Jagdhabitat hat das Untersuchungsgebiet für Fledermäuse potenziell nur eine mittlere Bedeutung.

### **Europäische Vogelarten**

Insgesamt besteht im Plangebiet ein Potenzial für 23 Vogelarten. Diese treten in der Realität nur in einer Auswahl und nicht gleichzeitig auf. Den realen Bestand könnte man nur durch eine Erfassung während der Brutzeit ermitteln. Alle Vogelarten sind nach § 10 BNatSchG besonders geschützt. Keine der potenziell vorkommenden Arten ist in der Roten Liste Hamburgs geführt. Zwei potenziell vorkommende Arten (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper) sind auf der Vorwarnliste Hamburgs verzeichnet. Der Feldsperling ist auf der Vorwarnliste Deutschlands verzeichnet, während er in Hamburg noch einen sicheren Bestand aufweist. Die genannten drei Arten sind Höhlen- oder Nischenbrüter und finden im Plangebiet keine geeigneten Nistplätze. Sie sind hier auf ein Angebot an künstlichen Nisthilfen angewiesen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass solche Nistmöglichkeiten in der Nachbarschaft bestehen und das Untersuchungsgebiet Teil benachbarter Reviere ist.

### **Potenzial für andere Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie**

Potenziale für das Vorkommen anderer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z.B. Wirbellosenarten, Käferarten, Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen) bestehen im Plangebiet nicht. Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Plangebiet nicht vor.

## **5.2 Mögliche Auswirkungen der Planung**

Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den störungsunempfindlichen Arten. Baumaßnahmen in der Umgrenzung des B-Plangebiets werden kaum weiter reichen als das geplante Wohngebiet. Es kommt also nicht zu nennenswerten Störungen über die Baufelder hinaus. Im Übrigen sind die vorkommenden Arten ungefährdet, so dass selbst die Störung einzelner Brutpaare nicht zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde, da der lokale Erhaltungszustand günstig bleiben würde. Zum Brutvogelschutz wird der zu entnehmende Gehölzbestand gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 01. März beseitigt.

### **Fledermäuse**

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt. Wenn die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen entsprechend der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG im Winterhalbjahr beginnen, so sind in dieser Zeit auch eventuelle Tagesverstecke von Fledermäusen in den Bäumen nicht besetzt, so dass es auch bei dieser Gruppe nicht zu Vertreibungen kommen kann.

Mit dem Gehölzverlust verlieren Fledermäuse Jagdmöglichkeiten mittlerer Bedeutung. Aufgrund ihres großen Aktionsradius von mehreren Kilometern können die potenziell vorhandenen Arten ausweichen. Die Fledermäuse finden in der Umgebung genügend weitere Gehölze zur Nahrungssuche, so dass der geringe Verlust nicht dazu führt, dass eventuell vorhandene, benachbarte Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt werden.

Im Falle eines Abbruchs des Gebäudes Reichsbahnstraße Nr. 10 oder seiner Nebengebäude müsste gezielt überprüft werden, ob Fledermäuse vorhanden sind. Sollten Quartiere festgestellt werden, kann durch künstliche Quartiere verhältnismäßig einfach mit guten Erfolgsaussichten Ersatz geschaffen werden, denn es handelt sich um anthropogene Strukturen.

### **Europäische Vogelarten**

Das Zugriffsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird im Hinblick auf Vögel nicht erfüllt, wenn die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen entsprechend der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel beginnen.

Das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG wird nicht erfüllt, da die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 führen würde.

Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten werden nicht beschädigt, weil keine bedeutenden Anteile potenzieller Vogelreviere zerstört werden. Ausweichen ist für fast alle Arten möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Von den im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten wird nur der Gartenrotschwanz von einer Beschädigung seiner Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein. Der potenziell vorkommende Gartenrotschwanz würde durch die Verwirklichung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein potenzielles Revier verlieren. Es muss davon ausgegangen werden, dass ein Aus-

weichen in besser geeignete Reviere nicht möglich ist. Durch den Verlust des nischenreichen Gehölzbestands im nordöstlichen Plangebiet wird das Nahrungsgebiet der Art verkleinert; wesentliche Lebensraumbestandteile können verloren gehen. Der Verlust der Brutnischen könnte durch die Installation künstlicher Nisthilfen in den verbleibenden oder benachbarten Gehölzen kompensiert werden. Nahrungsgebiete könnten beispielsweise mit breiten Hecken (Knicks) geschaffen werden. Mit den beschriebenen Maßnahmen bliebe die ökologische Funktion des Lebensraums im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten.

Die Installation von künstlichen Nisthilfen als Kompensation für den Verlust eines potenziellen Reviers für den Gartenrotschwanz wird in dem den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Ergebnis kommt es durch die Verwirklichung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aller Voraussicht nach nicht zum Eintreten eines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

## **6            Nachrichtliche Übernahme**

Das in der Planzeichnung umgrenzte Ensemble auf dem Flurstück 1361 steht unter Denkmalschutz. Es ist gem. § 5 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) am 04. Dezember 2012 unter Nummer 1929 in die Liste der denkmalgeschützten Bauten eingetragen worden und unterliegt daher unmittelbar den Vorschriften des neuerlassenen Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142). Gem. § 9 Denkmalschutzgesetz dürfen ohne Genehmigung des Denkmalschutzamtes keine Veränderungen am Ensemble vorgenommen werden.

## **7            Hinweise**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 Absatz 1 Nr. 5 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198), des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben ab einer gesetzlich vorgegebenen Höhe erforderlich. Für das Plangebiet mit einer Geländehöhe von max. ca. 17 m üNN bedeutet dies, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 29 m überschreitet, der Luftfahrtbehörde zur gutachterlichen Stellungnahme vorzulegen ist.

Dies gilt unabhängig davon, ob das Bauwerk die genannte Höhe erreicht, auch für bei der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens einzusetzendes Baugerät (Mobil- und Baukräne).

## **8            Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **9            Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Eidelstedt 9 in seiner Fassung vom 14.09.1970 aufgehoben.

## **10           Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 34.100 m<sup>2</sup> groß. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen umfassen etwa 4.370 m<sup>2</sup>, davon liegen rd. 700 m<sup>2</sup> auf derzeit privaten Grundstücken. Gegenüber dem Bebauungsplan Eidelstedt 9 in seiner Fas-

sung vom 14.09.1970 werden rd. 550 m<sup>2</sup> weniger öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten durch den Ankauf und die Herrichtung der Straßenerweiterungsflächen. Die kosten-, nutzungs- und lastenfreie Übereignung und Herrichtung der Straßenerweiterungsflächen auf der Ostseite des Kapitelbuschwegs im Bereich der Flurstücke 1349, 1353 und 6172 wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer gesichert.