

Begründung

zum Bebauungsplan Groß Borstel 14

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
Lfdz. Nr. 11 240 70113
Akter Str. 104-110, 20099 Hamburg 11
Telefon 33 04-22 2282 00
BN. 941-32 02/32 00

1. Grundlage und Verfahrensablauf

15. Febr. 1993

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 1/89 vom 5. Oktober 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 2101) eingeleitet. Zur Erweiterung des Plangebiets wurde am 5. Juli 1991 der Aufstellungsbeschluß ergänzt (Amtlicher Anzeiger Seite 1461). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Januar 1990 und 23. Juli 1991 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 110, 1991 Seite 1517) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Außerdem sind Flächen für den Luftverkehr gekennzeichnet.

...

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete geschaffen werden. Bisher für einen Betriebsplatz der Stadtreinigung als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Industriegebiet gesicherte Flächen werden für diese Zwecke nicht mehr benötigt und sollen insbesondere solchen Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden, die von der Betriebs- und Produktionsart her auf einen flughafennahen Standort angewiesen sind. Zur Sicherung von unversiegelten Bodenflächen und einer geplanten öffentlichen Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung, die auch der Gliederung der Gewerbegebietsflächen dienen soll, werden Grünflächen als öffentliche Parkanlage festgesetzt; in die südliche Grünfläche ist ein vorhandener Teich einbezogen worden. Der Weg beim Jäger zwischen Sportallee und der geplanten Einmündung der verlängerten Obenhauptstraße, Teilflächen der vorgesehenen Verlängerung der Obenhauptstraße sowie Flächen zur Erschließung der Gewerbegebiete werden als Straßenverkehrsflächen gesichert.

4. Angaben zum Bestand

Die bisherige Nutzung durch einen Kleingartenverein im westlichen Teil des Plangebiets ist bis auf wenige Parzellen bereits aufgegeben worden. Im östlichen Teilbereich befinden sich noch einige bewohnte Parzellen einer Behelfsheimssiedlung. Auf den Flächen ist zum Teil erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein mit Bäumen umstandener Teich, im Nordosten Betriebsgebäude einer Baufirma mit dazugehörigen Lagerflächen und an der südlichen Grenze des Plangebiets ein Autoersatzteil- und Gebrauchtwagenhandel. Südlich Weg beim Jäger befindet sich

ein Teil der Anflugmarkierungen des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel in Verlängerung der Start- und Landebahn II. Im Weg beim Jäger liegt neben anderen Ver- und Versorgungsleitungen eine 110-kV-Leitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW). In einem der Betriebsgebäude auf dem Flurstück 2072 ist eine HEW-Kellernetzstation vorhanden.

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich Altlastflächen der sog. "C-Kategorie" (Munitionsverdacht). Vor einer Bebauung oder größeren Eingriffen in den Untergrund müssen die Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesehen werden. Erdarbeiten, die die normale Bearbeitungstiefe von Gartenarbeiten o.ä. überschreiten, sind dem Bezirksbeauftragten für Flächensanierung vorher anzuzeigen.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten sollen die bisher für den Gemeinbedarf (Betriebsplatz der Stadtreinigung) und Industriegebiete bestimmten Flächen einer Nutzung durch vorwiegend flughafenbezogenes Gewerbe zugeführt werden. Untersuchungen haben ergeben, daß im Westen und Norden Hamburgs nicht ausreichend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen. Gerade im Randbereich des Flughafens zeichnet sich dabei aufgrund der inzwischen eingetretenen Entwicklung ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen für Betriebe ab, die von der Betriebs- und Produktionsart auf einen flughafen-nahen Standort angewiesen sind.

Wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen, speziell an flughafenbezogenen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel, ist es erklärte städtebaulich Zielsetzung, die im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen dem flughafenorientierten Gewerbe vorzubehalten. Mit der in § 2 Nummer 1 enthaltenen Regelung, daß in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennis hallen, Bowlingbahnen) unzulässig sind, soll eine Verdrängung von Nutzungen vermieden werden, die von der städtebaulichen Zuordnung her auf einen Standort in Flughafennähe ausgerichtet sind. Mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auch auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunutzen, die von der Zielsetzung anderen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

Es werden außerdem in den Gewerbegebieten Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Da diese Nutzungen in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzungen ergeben würden, soll mit ihrem Ausschluß einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten flughafenbezogenen Betriebe entgegengewirkt werden.

Mit der in den Gewerbegebieten festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschoßflächenzahl von 2,0 wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) hinsichtlich der Geschoßflächenzahl nicht voll ausgeschöpft, da bei der Gebäudehöhenentwicklung im Plangebiet

...

Einschränkungen durch den Luftverkehr des nördlich angrenzenden Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel zu berücksichtigen sind. Deshalb wird in den Gewerbegebieten eine maximale Gebäudehöhe im nördlichen Bereich von 25,3 m bis 29,6 m (ca. 2 Vollgeschosse) bzw. im südlichen Bereich von 29,6 m bis 32,4 m (ca. 3 Vollgeschosse) jeweils bezogen auf Normalnull (NN) als Höchstmaß festgesetzt. Diese Höhenentwicklung orientiert sich an den Richtlinien über die Hindernisfreiheit im Bereich der Start- und Landebahn II sowie an den einschränkenden Vorschriften im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel nach den Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 23. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seite 1370). Auf zwei im südlichen Planbereich ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, da die hier entstehenden Gebäudehöhen unterhalb der Baubeschränkungen durch die Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes liegen werden (siehe dazu Ziffer 5.7).

In einem innerhalb der zweigeschossigen Ausweisung liegenden etwa 5,2 ha großen Teilbereich südlich Weg beim Jäger wird die Realisierung eines Luftfrachtzentrums ermöglicht, das eine Anbindung an die Flughafenfläche nach Norden erhalten soll. Die Funktionszuordnung des Luftfrachtzentrums erscheint am vorgesehenen Standort optimal; im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Luftfrachtverkehrs soll dieser flughafennahe Standort gewählt werden.

Durch die Anordnung größerer Hallen und Stellplatzflächen für Lastzüge ist die Inanspruchnahme eines relativ hohen Anteils offener Bodenflächen durch Versiegelung zu erwarten.

...

Um entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Falle der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche zu sichern, ist in § 2 Nummer 2 vorgeschrieben, daß in den mit "(a)" und "(b)" bezeichneten Gewerbegebieten die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 insgesamt bis zu der Grundflächenzahl 1,0 überschritten werden kann, wenn eine Dachbegrünung um das Maß der Überschreitung innerhalb der mit "(a)" bezeichneten Fläche hergestellt wird. Diese für den westlichen Teil des Gewerbegebiets vorgeschriebene Regelung soll die für die östlichen Flächen vorgeschriebenen Dachbegrünungsmaßnahmen ergänzen (vgl. § 2 Nummer 8).

Da die Verbindung der Fläche des Luftfrachtzentrums zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel voraussichtlich durch Untertunnelung des Wegs beim Jäger hergestellt werden soll und unmittelbar südlich der Straße wegen der Baubeschränkungen des Luftverkehrsgesetzes relativ geringe Gebäudehöhen eingehalten werden müssen, ist in § 2 Nummer 3 geregelt, daß in dem mit "(a)" bezeichneten Gewerbegebiet in einer Tiefe von 60 m parallel zum Weg beim Jäger Abgrabungen bis zu 6 m unterhalb der festgesetzten Straßenhöhe von 18,3 m zulässig sind. Damit lassen sich unterhalb der Straßen- und Geländeebene liegende Baukörper Teile erschließen.

Die nicht überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich der Gewerbegebiete ermöglichen eine angemessene Grüngestaltung entlang den Straßen. Zur Begünstigung dieser Zielsetzung werden auf diesen Flächen, deren Tiefen entlang des Wegs beim Jäger und der geplanten Erschließungsstraße mit 5 m und entlang der verlängerten Obenhauptstraße in Angleichung an die westlich angrenzende Tiefe mit 10 m festgesetzt sind, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

Da in den 10 m tiefen Vorgartenflächen die Unterbringung von gut erreichbaren Besucherstellplätzen bei weitgehender Erhaltung von offenen Vegetationsflächen ermöglicht werden soll, ist hierzu eine besondere Regelung aufgenommen. In § 2 Nummer 4 wird vorgeschrieben, daß in den mit 10 m Tiefe ausgewiesenen Vorgärten der Gewerbegebiete in bis zu 5 m Tiefe Stellplätze angelegt werden können, wenn dabei 20 vom Hundert der Grundstücksbreite nicht überschritten werden.

5.2 Industriegebiet

Entlang des westlichen Schenkels der geplanten Bügelstraße ist ein 5 m breiter Streifen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 als nicht überbaubarer Teilbereich des westlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Industriegebiets ausgewiesen. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Absicht, für die Bebauung der Flächen westlich des Straßenbügels eine einheitliche Grundlage für Art und Maß der baulichen Nutzung zu erhalten.

5.3 Begrünungsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden gegenüber dem bislang geltenden Planungsrecht quantitativ nicht mehr Vegetationsflächen beansprucht. Die zusätzliche Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage sichert zwar einen gewissen Anteil offenen Bodens, insgesamt lassen die geplanten baulichen Maßnahmen in diesem Bereich jedoch gegenüber der bisherigen Kleingartennutzung eine Veränderung des Landschaftsbildes und eine Versiegelung eines größeren Anteils offener Bodenflächen erwarten. Um diese Beeinträchtigung in

verträglichen Grenzen zu halten, werden geeignete Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Damit können trotz des Erfordernisses, einen dringenden Gewerbeflächenbedarf zu erfüllen, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in angemessenem Umfang berücksichtigt werden. Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Flächen dichtwachsende einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 5). Hierdurch soll eine städtebaulich wirksame Eingrünung der Gewerbegebiete erreicht werden, die gleichzeitig ökologische Aufgaben erfüllt (Immissionsschutz durch Staub- und Windminderung, Klimaverbesserung durch Verdunstung, Abkühlung und Leitung von Luftströmen usw.). Die Bäume gewähren eine dauerhafte pflegearme Begrünung und verbinden die natürlichen Vegetationsbestände der Umgebung. Zu nicht unwesentlichen Teilen sind die Bäume durch hochwachsende Sträucher zu unterpflanzen. In diese Maßnahme ist auch die auf den Gewerbegebietsflächen beidseitig entlang der Parkanlage festgesetzte 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einbezogen, die neben der ökologischen Aufgabenerfüllung das Grünvolumen der Parkanlage optisch erweitert, die Eingrünung der Grundstücksabgrenzung auf der Gewerbeseite gewährleistet und eine Erreichbarkeit der Gebäude innerhalb des 5 m breiten Grenzabstands zuläßt.

- Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Begrünungsmaßnahme wird aus gestalterischen, ökologischen, lufthygienischen und klimatischen Gründen festgesetzt. Die Begrünung soll die Stellplatzanlagen nach

außen eingliedern, die Flächen strukturieren und lange Reihen von Stellplätzen durch Anpflanzungen von Bäumen unterbrechen. Die Begrünung mindert durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Flächen und filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringert somit die negativen Auswirkungen der versiegelten Flächen und der zusätzlichen Luftbelastung durch den Fahrzeugverkehr. Die Festsetzung der Vegetationsfläche ist notwendig, um eine für die Erhaltung der Bäume ausreichend große Fläche von einer Bodenversiegelung freizuhalten.

Wegen der luftrechtlichen Baubeschränkungen ist zu berücksichtigen, daß Bäume, die in den Bereich des freizuhaltenden Luftraums hineinwachsen, beschnitten werden müssen. Bei der Gehölzwahl ist deshalb auf die Verträglichkeit einer derartigen Behandlung zu achten.

- In den Gewerbegebieten sind die zur Parkanlage gerichteten fensterlosen Fassaden und Außenwände von baulichen Anlagen, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7). Damit soll erreicht werden, daß durch die begrüneten Wandflächen die Wirkung eines zusammenhängenden Grünraums über die Breite der Parkanlage hinaus bis an die Gebäude der angrenzenden Gewerbegrundstücke entsteht. Neben der optischen Wirksamkeit der Fassadenbegrünung dient diese Maßnahme auch der Verbesserung der ökologischen Verhältnisse.
- In den mit "(b)", "(c)" und "(d)" bezeichneten Gewerbegebieten sind die Dachflächen von Gebäuden zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 1). Die vorgeschriebene Dachbegrünung auf den an die Parkanlage angrenzenden Flächen

nördlich der geplanten Erschließungsstraße soll eine wichtige wasserwirtschaftliche Funktion erfüllen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ableitung des Dachflächenwassers in den Graben der angrenzenden Parkanlage (siehe hierzu Ziffer 5.6). Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades und den damit verbundenen Nachteilen für den Naturhaushalt ist die Dachbegrünung ökologisch unverzichtbar. Darüber hinaus sollen die angeordneten Dachbegrünungsmaßnahmen einen städtebaulich und gestalterisch angemessenen Übergang von der Parkanlage zu den Gewerbenutzungen sichern, indem das Grünvolumen aus der öffentlichen Grünfläche sich über die vorgesehene Baum- und Strauchbepflanzung und die Fassadenbegrünung bis zu den Dachflächen der Gebäude fortsetzt.

Bei Hallendächern müssen deshalb Dachbegrünungsmaßnahmen konstruktiv berücksichtigt werden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Breite der verlängerten Obenhauptstraße wird von bislang 18 m um einen Meter reduziert. Diese Reduzierung entspricht dem nunmehr vorgesehenen Ausbau mit beidseitigen Parkbuchten und Gehwegen. Auf der nördlichen Seite ist ein gemeinsamer Geh- und Radweg für den Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Die Anlage eines Radweges auf nur einer Straßenseite ist bei der ausschließlich für eine Gewerbeflächenerschließung konzipierten Straße vertretbar.

...

Es ist beabsichtigt, eine Buslinie in der verlängerten Obenhauptstraße zu führen. Hierzu ist vorgesehen, eine Haltestelle auf der Fahrbahn ohne Parkbucht in der Höhe des in der Parkanlage vorgesehenen Fußwegsanzuordnen, um die Beschäftigten im Gewerbegebiet besser an ihre Arbeitsplätze zu bringen. Ebenfalls soll im Weg beim Jäger eine Bushaltestelle in der Nähe des geplanten, nach Süden führenden Fußwegs zur günstigen Erreichbarkeit der Arbeitsplätze angelegt werden. Die östlich des Plangebiets bestehende Bushaltestelle Röntgenstraße ist notwendig für die verkehrstechnische Erschließung der im Bereich des Knotens Alsterkrugchaussee/Sengelmannstraße/Röntgenstraße vorhandenen zahlreichen Arbeitsplätze.

Das zwischen Sportallee und geplanter Einmündung Obenhauptstraße vorhandene, etwa 670 m lange Teilstück des Wegs beim Jäger war aus Gründen der Flugsicherheit bisher nicht als Straßenverkehrsfläche gesichert. Da aufgrund der geänderten Vorschriften über Anflugbefeuerungen von Flughäfen (vgl. Ziffer 5.8) nunmehr die flugsicherheitlichen Belange der Ausweisung einer Straßenfläche zwischen der Start- und Landebahn II und der vorhandenen Anflugbefeuerung nicht mehr entgegenstehen, wird der Weg beim Jäger in der vorhandenen Breite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es ist beabsichtigt, östlich der Einmündung der verlängerten Obenhauptstraße die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets von Osten durch eine Linksabbiegespur zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit dem Weiterbau der Papenreye bis zur Bosteler Chaussee sind im Jahre 2000 ca. 15 000 Kraftfahrzeuge pro Werktag prognostiziert worden. Dieses Verkehrsaufkommen setzt sich zusammen aus der allgemeinen Verkehrszunahme, der Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs der hier

befindlichen oder geplanten Gewerbebetriebe und dem Durchgangsverkehr mit Verkehrsbeziehung Niendorf - Luftwerft - Fuhlsbüttel. Im Hinblick auf andere bereits heute mit jeweils 17 000 Kraftfahrzeugen pro Werktag belastete zweistreifig ausgebaute Straßen wird die planungsrechtliche Übernahme der vorhandenen Bestandssituation des Wegs beim Jäger für vertretbar gehalten.

Dies steht der Zielsetzung, Groß Borstel vom Durchgangsverkehr zu entlasten, nicht entgegen. Die verkehrliche Entlastung Groß Borstels soll auf dem südlich von der Papenreye verlaufenden Straßenzug Groß Borsteler Straße/Stavenhagenstraße/Warnckesweg und teilweise auf der Borsteler Chaussee mit Anbindung an die Alsterkrugchaussee erreicht werden. Dies wird mit dem Weiterbau der Papenreye und dem Ausbau der südlich von der Güterumgehungsbahn verlaufenden Straße Nedderfeld begünstigt. Da sich diese Baumaßnahmen jedoch auf den Straßenzug Spreenende/Weg beim Jäger verkehrlich nur unbedeutend auswirken werden, dient die Ausweisung des Wegs beim Jäger mit der Übernahme der vorhandenen Breite vornehmlich der Sicherung der jetzigen Nutzung. Da sich die gegenwärtige Situation nicht wesentlich ändert, sind auch Mehrbelastungen, die sich aus einer Steigerung des Durchgangsverkehrs ergeben, vertretbar.

Im Bebauungsplan ist eine von der Obenhauptstraße abzweigende 16 m breite Erschließungsstraße ausgewiesen, um die vorgesehenen kleinteiligen Gewerbeflächen südlich des geplanten Luftfrachtzentrums zu erschließen. Über diese Straße soll auch das geplante Luftfrachtzentrum nach Süden angeschlossen werden.

...

Um bei Bedarf über die ausgewiesenen Erschließungsflächen hinaus im Gewerbegebiet weitere notwendige örtliche Verkehrsflächen realisieren zu können, ist in § 2 Nummer 9 geregelt, daß diese auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 26. Juni 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117), festgesetzt oder nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt werden können. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung.

5.5 Parkanlage

Durch die Realisierung von zwei öffentlichen Parkanlagen zwischen der verlängerten Obenhauptstraße und dem Weg beim Jäger sollen die Gewerbegebietsflächen gegliedert und ein vorhandener Teich in das Fußwegenetz integriert werden. Die Anordnung der Parkanlagen bestimmt sich durch den Anschluß an die Alsterkrugchaussee südöstlich außerhalb des Plangebiets, durch die Lage des Teiches sowie durch die Ostgrenze des geplanten Luftfrachtzentrums. Die Parkanlage um den Teich herum soll als Erholungszone für die Beschäftigten der umliegenden Gewerbebetriebe hergerichtet werden.

Innerhalb der Parkanlage ist ein etwa 4 m breiter Fußweg mit ausreichender Befestigung und flankierenden Pflanzflächen vorgesehen. Nördlich der Erschließungsstraße soll ein westlich der Wegefläche geführter Entwässerungsgraben von 4 m Breite angelegt werden, der das Dachflächenwasser von den benachbarten Bauflächen aufnimmt und in den südlich der Erschließungsstraße liegenden Teich leitet. Die nördliche Parkanlage ist deshalb mit einer Breite von 14 m

ausgewiesen; die südliche Parkanlage schließt südlich der Aufweitungsfläche um den Teich mit einer Breite von 10 m an die Obenhauptstraße an.

5.6 Oberflächenwasser/Wasserhaushalt

In § 2 Nummer 10 ist geregelt, daß das in den Gewerbegebieten auf den Straßen- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Schmutzwassersiel (das seiner Funktion nach als Mischwassersiel dient und auch vorhandene Mischwassersiele außerhalb des Bebauungsplangebiets als Vorflut hat) einzuleiten ist. Mit dieser Regelung sollen Maßnahmen gesichert werden, die insbesondere durch § 9 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) nicht gedeckt sind. Das Niederschlagswasser, das keiner Vorreinigung bedarf, wird über Regenwassersiele direkt der Alster zugeführt. Darüber hinaus wird in § 2 Nummer 8 Satz 2 geregelt, daß das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude, die sich in den mit "(b)", "(c)" und "(d)" bezeichneten Gewerbegebieten befinden, dem in der angrenzenden Parkanlage geführten Graben zugeleitet werden soll. Diese Maßnahme soll der aus ökologischen Gründen wichtigen Rückhaltung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser auf offenen Bodenflächen dienen. Das Niederschlagswasser von angrenzenden begrünten Dachflächen eines größeren Einzugsbereichs soll, durch die Begrünung gefiltert und im Abfluß verzögert, über den für einen gehemmten Wasserdurchfluß und Versickerungen ausgebildeten Graben dem südlich der Erschließungsstraße liegenden Teich zugeführt werden. Der Teich wird, wie bereits heute, dauerhaft Wasser halten bzw. in begrenztem Umfang Versickerung ermöglichen. Der vorgesehene Überlauf vom Teich in das

Regenwassersiel der geplanten Erschließungsstraße führt direkt zur Alster, soll aber nur bei außergewöhnlichen Regenereignissen in Funktion treten. Die geplante Dachflächen-/Graben-/Teich-Ableitung des Niederschlagswassers ist deshalb im Sinne einer Wasserrückhaltung mit Versickerungsmöglichkeit zu werten. Nach eingehenden Untersuchungen zur Ermittlung eines wirtschaftlich und ökologisch sinnvollen Entwässerungssystems ist aufgrund der zu erwartenden Abflußkapazitäten in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten dieses getrennte Entwässerungssystem gewählt worden. Ein offenes Grabensystem kann nicht zur Anwendung kommen, weil dadurch die Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten und bei der Nutzung der Grundstücke erheblich eingeschränkt würde.

Im Plangebiet stehen überwiegend Grundmoränen (Geschiebelehm und -mergel) in Nähe der Geländeoberfläche an. Eingeschlossene Sandlinsen, auch flächenhaft verbreitete Sandlagen sind möglich. Da die Grundmoränen nur schwer wasserdurchlässig sind, findet unabhängig von einer Bebauung nur eine sehr geringe Grundwasserneubildung statt. Es kann davon ausgegangen werden, daß durch die im Plangebiet zu realisierenden Baumaßnahmen, die voraussichtlich zu einer Versiegelung bis zu etwa 80 vom Hundert der Plangebietsfläche führen können, keine Beeinflussung des Wasserhaushalts des Eppendorfer Moores zu erwarten sein wird. Dieses mehr als 1 200 m vom Plangebiet entfernte Moor erhält Wasserzuflüsse aus nordwest- bis nördlicher Richtung und wird aus Oberflächenwasser gespeist. Die nordöstliche Grenze des Wassereinzugsgebiets verläuft an der Flughafen-grenze entlang bis zur Sportallee, Obenhauptstraße, Hindenburgstraße, Alster, so daß die Bebauungsplanflächen außerhalb dieses Wassereinzugsgebiets liegen und demnach für die Versorgung des Moores mit Oberflächenwasser nicht

...

wirksam werden. Die Grundwasserfließrichtung im Bereich des Plangebiets verläuft in südliche Richtung direkt auf die Alster zu. Ein Abfließen in die Moorsenke ist nicht zu erkennen. Gutachterliche Untersuchungen über die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf das Eppendorfer Moor waren daher in der Abwägung zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Für Maßnahmen zur Erhaltung des Wasserstandes im Eppendorfer Moor sollte nach kleinräumlichen Lösungen im Einzugsgebiet des Moores gesucht werden.

Die vorgesehene Untertunnelung des Wegs beim Jäger sowie Abgrabungen im Zuge des Bauvorhabens Luftfrachtzentrum unterliegen soweit in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird, den einschränkenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571). In diesem Zusammenhang werden im einzelnen Einflüsse geprüft und Auflagen mit entsprechenden Maßnahmen zur Verhinderung der Grundwasserabsenkung erteilt. Werden grundwasserführende Schichten nicht angeschnitten, kann auch keine Absenkung des Grundwasserspiegels erfolgen. Im Falle des Luftfrachtzentrums würde die zulässige Abgrabung/Untertunnelung ohnehin nur bis auf die Ebene des nördlich der Straße vorhandenen abgesenkten Rollfeldes geführt werden.

5.7 Luftrechtliche Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Die südlich des Wegs beim Jäger in Verlängerung der Start- und Landebahn II vorhandene und ebenfalls den luftrechtlichen Vorschriften unterliegende Anflugbefeuerung muß in ihrer Funktion erhalten bleiben. Nachdem nunmehr weltweit die Aufständigung von Anflugbefeuerungen zulässig ist, kann die bisher ausschließlich für den Luftverkehr ausgewiesene Fläche bodenrechtlich einer anderen Nutzung zugeführt werden. Deshalb wird neben der Festsetzung von Gewerbegebiet die für die Anflugbefeuerung benötigte Fläche auf der Grundlage des Luftverkehrsgesetzes in Verbindung mit nationalen und internationalen Richtlinien nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da mit den Gewerbeflächen südlich des Wegs beim Jäger keine Nutzungen geplant sind, die dem eigentlichen Flugbetrieb (Starten, Landen, Rollen, Abstellen von Flugzeugen) dienen, ist eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flughafenflächen entbehrlich. Der zu erwartende Umbau der Befeuerungsanlage kann nach § 8 Absatz 2 des Luftverkehrsgesetzes als Änderung von unwesentlicher Bedeutung angesehen werden; ein förmliches Planfeststellungsverfahren ist dafür nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 1309) in den Schutzzonen 1 und 2 des Lärmschutzbereichs, in denen Restriktionen für schutzbedürftige bauliche Anlagen bestehen. Für die Errichtung von Betriebswohnungen, die nach § 5 Absatz 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282), zuletzt geändert am 25. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 2106), in beiden Schutzzonen zulässig sind, sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen (vergleiche hierzu § 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm). Eine Regelung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

...

5.8 Baumschutz

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

5.9 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5, 6, 7 und 8 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Festsetzungen aufgehoben:

- Baustufenplan Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß Borstel und Ohlsdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) mit der Änderung vom 28. Juni 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 257).
- Bebauungsplan Groß Borstel 10 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100).

...

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 122 000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 25 350 m² (davon neu etwa 10 750 m²) und auf neue Grünflächen (öffentliche Parkanlagen) etwa 4 300 m².

Für die Gewerbegebiete werden zum Teil noch vorhandene, jedoch planungsrechtlich nicht gesicherte Kleingartenflächen, auf denen sich noch einige Behelfsheime befinden, in Anspruch genommen. Diese Kleingarten- und auch Behelfsheimnutzung war immer befristet. Eine planungsrechtliche Wohnraumsicherung in diesem stark fluglärmbelasteten Bereich wäre unvertretbar. Ersatzlandgestellung für Kleingärten und Ersatzwohnraumbeschaffung für die Bewohner der Behelfsheime erfolgt wie in allen vergleichbaren Fällen (Nachweis von Vergleichswohnungen, Billigkeitsentschädigungen, finanzielle Hilfen beim Umzug usw.). Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg außerdem durch die Herrichtung der Parkanlage und für den Straßen- und Sielbau.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

