

## Begründung

zum Bebauungsplan Niendorf 78

Vom

Eigentum der Plankammer  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Stadtentwicklungsbehörde  
LP23/P Plankammer ZWG R 0113  
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg  
Telefon 35 04-32 92/32 93  
BN. 9.41-32 92/32 93

03. September 1998

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 3/89 vom 4. Oktober 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 2077) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Februar 1991 und 14. Juni 1996 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 393, 1996 Seite 1513) stattgefunden.

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde der Bereich südlich Grotkoppelweg aus dem Plangebiet herausgenommen, da auf Grund der neuesten Erkenntnisse zur Fluglärmproblematik eine zusätzliche Wohnbebauung über den Bestand hinaus für nicht vertretbar gehalten wird. Der Stadtplanungsausschuß der Bezirksversammlung Eimsbüttel hat daher am 20. Februar 1996 vor der öffentlichen Auslegung beschlossen, das Bebauungsplangebiet gemäß Vorschlag der Stadtentwicklungsbehörde um das Gebiet südlich Grotkoppelweg zu verkleinern. Auch von der ursprünglich beabsichtigten Sicherung von Wohnbauflächen am Rahweg ist aus den genannten Gründen abgesehen worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

### 2. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll eine für Land- und Forstwirtschaft vorgehaltene Fläche teilweise in Gewerbegebiet sowie Grünausweisungen umgewandelt werden. Darüber hinaus werden Wohnbebauung sowie Grünflächen in ihrem Bestand gesichert.

### 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner ... Änderung stellt am Grotkoppelweg und am Garstedter Weg Wohnbauflächen dar. Östlich des Garstedter Wegs sind gewerbliche Bauflächen und Wald dargestellt. Die Straßen Garstedter Weg und Kronstieg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt in dem Bereich östlich des Garstedter Wegs landwirtschaftliche Kulturlandschaft dar, das Artenschutzprogramm konkretisiert diese Nutzungsdarstellung als Grünland mit naturnahen Laubwaldresten. Westlich des Garstedter Wegs stellt das Landschaftsprogramm gartenbezogenes Wohnen dar und das Artenschutzprogramm entsprechend offene Wohnbebauung.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), ist wegen Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.1.3.1 Bebauungsplan Niendorf 10

Der Bebauungsplan Niendorf 10 vom 8. Oktober 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182) setzt für die nördlich Grotkoppelweg und östlich Garstedter Weg bis zur Höhe der Einmündung der Straße Moorrand belegenen Grundstücke reines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser in offener eingeschossiger Bauweise fest. Im Eckbereich Garstedter Weg/Grotkoppelweg ist für zwei Flurstücke allgemeines Wohngebiet, offene eingeschossige Bauweise mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die verzeichneten Baugrenzen ermöglichen eine maximale Bautiefe von 15 m. Das übrige Gebiet ist als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt.

#### 3.1.3.2 Schutzbereiche

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Außerdem befindet sich der nordöstliche Teil des Plangebiets innerhalb der Lärmschutzzone 1, das übrige Plangebiet innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Fuhlsbüttel.

### 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

#### 3.2.1 Stadtteilentwicklungsplanung

Der Programmplan als Stadtteilentwicklungsplanung in der vom November 1981 abgestimmten Fassung stellt das nördliche Gebiet des Bebauungsplans als Programmplanerisches Untersuchungsgebiet dar. Der südliche Teil entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Niendorf 10. Die Programmplanerische Untersuchung wurde durch Senatsbeschluß vom 28. Juni 1988 abgeschlossen. Der Beschluß sah vor, daß Teile der im Bebauungsplan Niendorf 10 festgesetzten Fläche für Land- und Forstwirtschaft durch ein Bebauungsplanverfahren dahingehend zu überplanen sind, daß 9,2 ha Gewerbefläche sowie 30 Kleingartenparzellen entstehen können.

#### 3.2.2 Geplantes Wasserschutzgebiet

Der westlich des Garstedter Wegs belegene, von der Straße Moorrand begrenzte Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Stellingen. Das Gebiet soll in einem Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

#### 3.2.3 Landschaftsplanerisches Gutachten

Ein landschaftsplanerisches Gutachten aus dem Jahr 1989 konnte eine Ausweisung des Gewerbegebiets und der Kleingärten nicht in Frage stellen, da nach Abwägung in Folge der Programmplanerischen Untersuchung aus den Vorjahren und entsprechendem Aufstellungsbeschluß diese Planziele festgelegt waren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zur Beurteilung des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft im Februar 1994 ein weiteres landschaftsplanerisches Gutachten erstellt worden. Es ergab, daß die Eingriffe in die Faktoren Pflanzen- und Tierwelt, Boden, Grundwasser, Klima/Lufthygiene und Landschaftsbild durch die bis dato vorgesehenen Festsetzungen nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden konnten. Die im Gutachten zur Verbesserung der Ausgleichsbilanz vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens einbezogen worden.

### 3.3 Angaben zum Bestand

#### 3.3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Grottkoppel- und Rahweg sowie Moorrand sind Anliegerstraßen mit reiner Wohnnutzung und nahezu lückenlos mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Wohnbebauung in Behelfsheimen zwischen Moorrand und Garstedter Weg ist entgegen planungsrechtlicher Grünausweisung entstanden. Am Garstedter Weg überwiegt die Wohnnutzung; die Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Auf dem Flurstück 784 der Gemarkung Niendorf (Garstedter Weg 288) befindet sich ein Friseurgeschäft. An der ehemaligen Buskehre befinden sich auf dem Flurstück 4281 (Garstedter Weg 336) ein Baubüro der Hamburger Stadtentwässerung und eine Hochspannungsstation. Der Blockinnenbereich zwischen der Bebauung am Garstedter Weg und dem Rahweg wurde im südlichen Teil (Flurstück 10157) ehemals als Baumschule genutzt, deren Anpflanzungen im Laufe der Zeit durchgewachsen sind und heute einen waldähnlichen Charakter besitzen. Der nordöstliche Teil (Flurstück 792) wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt; er dient heute größtenteils als Pferdekoppel.

Der Garstedter Weg / Kröhnstieg ist als Bestandteil der nördlichen Flughafenumgehung die Hauptverkehrsverbindung zwischen dem südlich am Niendorfer Zentrum Tibarg vorbeiführenden Straßenzug der Bundesstraße B 447 und dem Stadtteil Langenhorn / der Stadt Norderstedt. Der Kröhnstieg (Kröhnstiegtunnel) wird in absehbarer Zeit im Zuge der Neugestaltung der nördlichen Flughafenumgehung ausgebaut.

#### 3.3.2 Naturhaushalt

Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist geprägt durch verschiedene Nutzungsarten und brachliegende Flächen, die entlang der Grundstücksgrenzen durch Knicks gesäumt werden. Im einzelnen stellen sich die Flächen wie folgt dar:

- Im Norden befindet sich eine Ackerbrache mit verschiedenen gefährdeten Pflanzenarten wie Ackerfrauenmantel, Grannen-Ruchgras, Kornblume und Waldruhrkraut. Südöstlich schließt sich eine Mähwiese, die zum Biotoptyp Magerwiese gehört, an. Auf einer Teilfläche, die als Hundeauslauf genutzt wird, findet sich ebenfalls das Waldruhrkraut. An den Hundeauslauf schließen sich im Südosten ein Birkenbestand und ein Reitplatz, der als Magerrasen zu bezeichnen ist, an. Hier finden sich das Bergsandknöpfchen, das Heidekraut und die stark gefährdete Felsenfetthenne.
- Weiter südöstlich liegt am Rahweg eine als Ponyweide genutzte Magerwiese. Hier wachsen typische Pflanzenarten des Mager- bzw. Trockenrasens wie Wolliges und Weiches Honiggras, Rot- und Flechtstraußgras, Gemeines Knaulgras, Sauerampfer, Hainsimse und Gemeines Ferkelkraut.
- Am Garstedter Weg liegt nördlich der Straßenkehre bei Haus-Nr. 336 eine Zierstrauchpflanzung. In der Krautschicht kommen die gefährdeten Arten Rauhbältriger Schaftschwingel und Echte Zaunwinde vor.
- Südöstlich der Straßenkehre befindet sich ein Gehölzbestand, der sich aus Birken, Traubenkirschen, verschiedenen Weidenarten, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Hainbuche und Weißdorn zusammensetzt.
- Südlich an den Gehölzbestand schließt sich eine weitere Ponyweide an, die ebenfalls dem Biotoptyp Magerwiese/-weide zuzurechnen ist. Untergliedert wird die Ponyweide durch eine Obstwiese mit Krautschicht aus Brennesseln, Brombeeren und Honiggras.
- Die Freiflächen zwischen Garstedter Weg und Rahweg werden an drei Seiten von Knicks eingefasst. Der Knick im Nordosten, der sich entlang des Rahwegs fortsetzt, bildet das artenreichste Biotop des Plangebiets. Er besteht aus einem niedrigen Wall, dem zum Rahweg hin ein Graben vorgelagert ist. Die Baumschicht besteht aus Eichen und Birken und ist durchgewachsen. Die Strauchschicht ist nur im nordöstlichen Abschnitt teilweise vorhanden. Sie setzt sich aus Faulbaum, Birke, Traubenkirsche, Zitterpappel und Brombeere zusammen. Die Krautschicht wird aus Quecke, Drahtschmiele, Weichem und Wolligem Honiggras, Pfeifengras, Fioringras und die Echte Zaunwinde gebildet. Der Knick im Südwesten ist von dem angrenzenden Gehölzbestand nur aus der Nähe zu unterscheiden. Die Baumschicht setzt sich zusammen aus Pappeln, Birken, Erlen, Eichen, Hainbuchen und Vogelbeeren, die Strauchschicht aus Holunder, Salweide, Grau-

weide, Himbeeren und Birken. Im Saumbereich finden sich Goldrute, Beifuß, Knoten-Braunwurz und Nelkenwurz.

Der Süden des Plangebiets ist geprägt durch waldähnlich bestandene Flächen, die sich wie folgt darstellen:

- An die Ponyweide schließt sich ein bodensaurer Birkenwald an. Die Baumschicht besteht aus Hängebirke und Moorbirke, die Strauchschicht wird geprägt durch Schwarzen Holunder und Späte Traubenkirsche und die Krautschicht wird dominiert von Weichem Honiggras.
- Weiter im Süden liegen eine ehemalige Baumschulfläche mit durchgewachsenem Baumbestand aus Douglasien und Fichten und ein bodensaurer Birkenwald. Im Bereich der Behelfsheimgrundstücke am Rahweg befinden sich artenarme Gartenbrachen.

Der besondere Wert des Plangebiets für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist in dem Mosaik aus verschiedenen, extensiv genutzten Flächen, Brachen und der Gliederung durch Knicks und der damit verbundenen großen Biotopvielfalt zu sehen. Darüber hinaus erfüllt das Gebiet eine Biotopverbindungsfunktion zwischen der Tarpenbek und dem Ohmoor.

#### 4. Planinhalt und Abwägung

##### 4.1 Reines Wohngebiet

Die Ausweisung von reinem Wohngebiet entlang den Straßen Moorrand und Grotkoppelweg orientiert sich an der vorhandenen eingeschossigen Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Der Baugrenzabstand von überwiegend 15 m Tiefe mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude ist ebenfalls bestandsorientiert und bietet ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern. Im Falle nicht ausreichender Grundstücksgröße ist die Bebauungstiefe auf 12 m (Flurstück 782 - Grotkoppelweg 1 a und Flurstück 10645 - Rahweg 87) bzw. 13 m (Flurstück 3797 - Moorrand 4) reduziert ausgewiesen. Für das Flurstück 607 (Moorrand 10) sind wegen eines wertvollen Baumes die Baugrenzen von der Straße zurückversetzt ausgewiesen.

##### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

An der Hauptverkehrsstraße Garstedter Weg ist allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Bautiefe von maximal 12 m bzw. 15 m, einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. Diese Ausweisung entspricht dem Bestand, folgt dem bisher geltenden Planungsrecht, sichert damit bestehende Nutzungen und bietet genügend Raum für Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. teilweise fehlende Nahversorgung).

##### 4.3 Gewerbegebiet

Für den überwiegenden Teil des Flurstücks 792 zwischen dem Garstedter Weg und dem Rahweg ist Gewerbegebiet festgesetzt. Diese ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche soll der Minderung des anhaltenden Gewerbeflächendifizits im Norden und Westen Hamburgs dienen; zudem besteht im Bereich Niendorf kein vordringlicher Bedarf an landwirtschaftlicher Fläche. Nach bisherigen Erfahrungswerten liegt die Nachfrage nach privaten und städtischen gewerblichen Bauflächen deutlich über 30 ha im Jahr; die Wirtschaftsförderung ist daher im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und deshalb von Arbeitsstätten auf die planerische und erschließungstechnische Aufbereitung neuer Flächen angewiesen.

Die Fläche besitzt durch gute Verkehrsanbindung an den Ring 3 (Swebenweg / Krohnstieg) sowie ihre Lage am Flughafen Fuhlsbüttel gute Standortbedingungen für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Sie ist stark fluglärmbelastet; durch ihre Lage im Randbereich der Fluglärm-schutzzone 1 ist sie für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen ungeeignet, bietet sich jedoch für eine gewerbliche Nutzung an.

Entsprechend der Zielsetzung, sowohl die bestehende Wohnnutzung als auch die Erholungsfunktion der neu ausgewiesenen Waldflächen zu sichern, sind für die Gewerbegebiete Emissionseinschränkungen erforderlich. Zum Schutz sind deshalb in den Gewerbegebieten luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig (vgl. § 2, Nummer 1 Satz 1).

Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Fuhrunternehmen und Expeditionen) werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2), um zu verhindern, daß der schon stark belastete Einmündungsbereich des Garstedter Wegs in den Krohnstieg (Ring 3) wie auch der Garstedter Weg selbst durch die verkehrliche Anbindung solcher Betriebe in nicht vertretbarem Umfang belastet wird.

In den Gewerbegebieten sind außerdem Lagerplätze und Tankstellen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2). Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß negative Auswirkungen, wie erheblicher Zu- und Abfahrtsverkehr, mögliche Bodenverunreinigungen sowie ungegliederte Fassaden vermieden werden.

Mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen wie Squash- und Tennishallen oder Bowlingbahnen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2) wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung insbesondere produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

Mit dem Ausschluß der in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 3) soll einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten produzierenden Nutzungen entgegengewirkt werden. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-Videokinos, Peep-Shows oder ähnliche Live-Darstellungen), ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen.

Um eine städtebaulich und ökologisch möglichst verträgliche Einbindung in die angrenzenden Wohn- und Grünflächen zu erreichen, sind für die Gewerbeflächen folgende Festsetzungen getroffen worden:

Die Bebauung des Gewerbegebiets ist entlang des Garstedter Wegs und der neuen Erschließungsstraße bis zur Kehre straßenbegleitend mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt worden. Angrenzend an die östlich vorhandene Wohnbebauung, den Rahweg, sowie den Wald ist die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt worden, um städtebaulich einen abgestuften Übergang zur Wohnbebauung und zum Wald zu erreichen und reflexionsfördernde höhere Gebäudefronten gegenüber der Start- und Landebahn des Flughafens zu vermeiden. Die zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), sind mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 für die beiderseits der neuen Erschließungsstraße gelegenen Flächen sowie mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 für die südöstlich der neuen Kehre anschließende Gewerbefläche nicht voll ausgeschöpft worden, da sich die zukünftige Gewerbebebauung aufgelockert und durchgrünt in das Umfeld einfügen soll. Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Bereich der Dreigeschossigkeit auf maximal 12 m, im Bereich der Zweigeschossigkeit auf maximal 7 m, bezogen auf die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße, begrenzt und haben mit einem Mindestabstand von 30 - 40 m zur nächsten Wohnbebauung ein städtebaulich verträgliches Maß, da auch bei Wohnhäusern mit durchschnittlicher Firsthöhe von 7 m dieses Maß eingehalten wird. Damit sollen Störungen des Stadtbildes durch unverhältnismäßig hohe Gebäude vermieden werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise ist mit Ausnahme für die dem Garstedter Weg zugewandten Flächen verzichtet worden, um Spielraum für die zukünftige Anordnung der Gebäude zu geben, da das Flurstück 792 bisher nicht parzelliert worden ist. Die Ausweisung einer geschlossenen Bauweise am Garstedter Weg soll eine mögliche Lärmemission auf die gegenüberliegende Wohnbebauung vermeiden und gegenüber der umliegenden Wohnbebauung und den Grünflächen einen städtebaulich ruhig gegliederten Eingangsbereich zum Gewerbegebiet schaffen.

Mit dem im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraße festgesetzten Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen soll für die Gewerbenutzung (mit Ausnahme der Zugänge) eine Vorgartengestaltung durch Bepflanzung ermöglicht und die straßenräumliche Situation insgesamt gestalterisch verbessert werden. Da das Flurstück 792 erst später parzelliert wird, sind im Bereich der Erschließungsstraße notwendige Zufahrten über die mit einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegten Flächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

#### 4.4 Gestalterische Anforderungen

In den Gewerbegebieten sind die zum Garstedter Weg und zum Einmündungsbereich der Erschließungsstraße orientierten Außenwände der Gebäude mit rotem Ziegelmauerwerk zu verblenden (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung erfolgt, um den Gewerbeflächen als zusammengehörigem Gewerbegebiet im Zufahrtsbereich einen städtebaulichen Zusammenhang zu geben. Dieses architektonisch verbindende Element soll zugleich durch sein ruhiges Erscheinungsbild die Einbettung der neuen gewerblichen Bebauung in die umgebende vorhandene Wohnbebauung sicherstellen.

In den Gewerbegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Festsetzung soll die Geschlossenheit des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage des neuen Gewerbegebiets unterstrichen werden. Das flachgeneigte Dach als einheitliche Grundform ist gewählt worden, weil diese Dachform dem Bedarf des produzierenden Gewerbebaus entspricht. Die Festsetzung der maximalen Neigung von bis zu 20 Grad stellt auch sicher, daß die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung technisch möglich ist.

In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nach Richtung, Größe oder Höhenlage zum Garstedter Weg hin ausgerichtet sind, unzulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung unterstützt das angestrebte Erscheinungsbild einer aufgelockerten und durchgrüneten Gewerbebebauung. Eine Überbetonung von Werbeanlagen stört empfindlich das städtebauliche Umfeld, das durch angrenzende Wohngebiete mit Einfamilienhäusern und Grünflächen mit ihrer Erholungsfunktion geprägt wird.

#### 4.5 Straßenverkehrsflächen

Der Garstedter Weg als Hauptverkehrsstraße wird im Plangebiet teilweise auf eine Breite von 29 m verbreitert. Diese Maßnahme dient der Verkehrsentlastung der im Norden des Plangebiets vorhandenen Einmündung des Garstedter Wegs in den Krohnstieg / Swebenweg (Ring 3), der neuen Erschließung der Gewerbeflächen sowie dem Verkehrsfluß der Straße als überörtliche Verkehrsverbindung. In den Einmündungsbereichen der Straßen Moorrand und Grotkoppelweg sind Eckabschrägungen vorgenommen worden, um Verkehrsgefährdungen durch Sichtbehinderungen auszuschließen. Auf einen Teil der nicht mehr benötigten Buskehre am Garstedter Weg wird verzichtet. Die Straßenverbreiterungen sind aus dem bisher geltenden Bebauungsplan Niendorf 10 übernommen worden; diese Flächen werden langfristig für Verbesserungen des Fußgänger- und Radverkehrs, für Parkmöglichkeiten und Straßenbegleitgrün benötigt.

Der Rahweg wird im südlichen Plangebiet begradigt und insgesamt auf einen Querschnitt von 12 m bzw. 14 m verbreitert. Diese Straßenverbreiterungen entsprechen den Ausweisungen des bisher geltenden Bebauungsplans Niendorf 10. Es ist vorgesehen, die Straße auf eine durchgängig gleichmäßige Breite zu bringen, die auch den Bedarf an Gehwegflächen berücksichtigt. Es erfolgen leichte Korrekturen der Straßenbegrenzungslinien in westlicher Richtung sowie eine Eckabschrägung im Einmündungsbereich des Grotkoppelwegs. Eine Anbindung des Gewerbegebiets an den Rahweg ist nicht vorgesehen, um das anliegende Wohngebiet nicht mit Gewerbeverkehr zu belasten.

Die neue Erschließungsstraße zur Anbindung des Gewerbegebiets besitzt mit einer Breite von 19 m den für Gewerbeverkehr nötigen Straßenquerschnitt und endet in einer für Lastkraftwagen geeigneten 25 m-Kehre, deren Kehrenkopf mit Geh- und Radweg insgesamt einen Durchmesser von 34 m aufweist. Um den Verkehrsfluß zu gewährleisten und Verkehrsgefährdungen zu vermeiden, sind Gehwegüberfahrten für das Gewerbegebiet am Garstedter Weg sowie im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße nicht zugelassen. Stattdessen ist der Anschluß der Gewerbegrundstücke entlang der neuen Erschließungsstraße sowie der zugehörigen Kehre vorgeschrieben. Außerdem sind Gehwegüberfahrten am Rahweg ausgeschlossen, um das anliegende Wohngebiet nicht mit zusätzlichen Zu- und Abfahrten zum Gewerbegebiet zu belasten.

Auf der nördlichen Straßenseite ist der Verlauf einer Oberflächenentwässerung in einem offenen Graben vorgesehen.

Vor dem Kopf der Kehre verbindet ein für Radfahrer und Fußgänger vorgesehener öffentlicher Weg den Rahweg mit dem Wald. Diese neue 6 m bis 8,5 m breite Wegeverbindung entspricht einem schon auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche vorhandenen Fußweg und soll weiterhin die Anbindung der östlich gelegenen Wohngebiete an den Wald herstellen; eine Änderung bezüglich Durchgangshäufigkeit und Lärmbelästigung ist daher nicht zu erwarten. Die auf der Planzeichnung

verzeichneten unverbindlichen Schnittzeichnungen stellen die vorgesehenen Querschnitte der neuen Erschließungsstraße sowie der Wegeverbindung im Detail dar.

Die Straßen Moorrand und Grotkoppelweg werden bestandsgemäß als Erschließungsstraßen für die dem Plangebiet zugehörigen reinen Wohngebiete festgesetzt.

#### 4.6 Fläche für Wald

Das Gelände der ehemaligen Baumschule im Blockinnenbereich zwischen Garstedter Weg und Rahweg wird als Fläche für Wald ausgewiesen. Es besitzt einen umfassenden Bestand aus Mischgehölzen, die aus den ehemaligen Anpflanzungen der Baumschule im Laufe der Zeit durchgewachsen sind und heute waldähnlichen Charakter besitzen. Die Festsetzung als Wald soll der Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation dienen sowie den erheblichen Baumbestand sichern. Die als Wald ausgewiesenen Flächen umfassen das Flurstück 10157 und als Erweiterung die mit altem Baumbestand bewachsene Brachfläche des Flurstücks 791 am Garstedter Weg, sowie das Flurstück 10149 am Rahweg.

Für die in städtischem Besitz befindlichen Flurstücke 10150 bis 10156 am Rahweg, die teilweise verpachtet und mit Behelfsheimen bebaut sind, wird keine Wohnnutzung festgesetzt, da die Flächen innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Fuhlsbüttel belegen sind. Bei einer Errichtung von Wohnungen in diesem Bereich wären die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen der §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282), zuletzt geändert am 25. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2106, 2108), sowie der Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903) zu erfüllen. Da auch die hohen technischen Anforderungen dieser baulichen Schallschutzmaßnahmen zu keiner wesentlichen Steigerung der Wohnqualität in diesem stark fluglärmbelasteten Bereich führen würden, werden diese Flurstücke als Aufwertung und Ergänzung mit in die Waldfläche einbezogen; der wertvolle Baumbestand kann so erhalten bleiben.

Für die Wohn- und Behelfsbauten liegen keine Genehmigungen als Wohngebäude vor; sie werden lediglich für den Zeitraum ihrer Standdauer geduldet und haben somit Bestandsschutz. Unter Berücksichtigung des Handlungskonzepts des Senats für Behelfsheime und Behelfsheimgebiete (zu dessen Zielen die Bürgerschaft am 2. Juli 1980 ihr generelles Einverständnis erklärt hat) sollen die in den letzten Kriegs- und den ersten Nachkriegsjahren entstandenen Behelfsbauten im Interesse stadtplanerischer, wohnungspflegerischer und insbesondere sanitärer Anforderungen nach und nach aufgegeben werden. Bauliche Maßnahmen zur Instandhaltung der vorhandenen Bausubstanz und Sicherung der Wohnfunktion (z.B. Dach- und Fensterreparaturen) sowie wertsteigernde Maßnahmen (z.B. Modernisierungen) sind weiterhin möglich, sofern sie die Standdauer der Gebäude nicht verlängern und ein Mehrwertverzicht vereinbart wird. Die Beendigung der jeweiligen Standdauer des einzelnen Gebäudes ist gegeben, wenn Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr ausreichen, die Gebäudefunktion zu erhalten und Erneuerungsmaßnahmen erforderlich würden. Die Frage des sogenannten Auswohnens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

#### 4.7 Dauerkleingärten

Für Teilflächen der Flurstücke 4281 und 6182 ist die Ausweisung „Private Grünfläche - Dauerkleingärten“ getroffen worden. Die Festsetzung erfolgt als Ersatzmaßnahme für die im Planfeststellungsverfahren der Umgehung Fuhlsbüttel nördlich des Kronstiegs beseitigten Kleingärten. Die beiden Flurstücke sind derzeit landwirtschaftliche Brachflächen mit teilweise erheblichem Baumbestand im Randbereich, der durch die nachrichtlich aus dem Planfeststellungsverfahren zur Ortsumgehung Fuhlsbüttel übernommenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert wird.

Eine Ausweisung der Dauerkleingärten ist zudem unter dem Gesichtspunkt erfolgt, daß auch künftig eine Wohnnutzung hier nicht gewollt ist; Gründe hierfür sind die Unvereinbarkeit einer Wohnnutzung mit den programmplanerischen und landschaftsplanerischen Grunddarstellungen sowie die Lage der Fläche innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Fuhlsbüttel, die erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen an die Wohnbebauung stellen und die Wohnqualität erheblich mindern würde. Weiterhin würde die Ausweisung von Wohngrundstücken einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern. Außerdem würde die durch eine Wohnbebauung eintretende Flächenversiegelung einen Grünflächenverlust sowie einen Eingriff in den Oberflächenwasserhaushalt bedeuten. Demgegenüber lassen sich die Beeinträchtigungen durch die Kleingärten auf ein noch vertretbares

Maß beschränken; sie sind hinnehmbar, weil Kleingärten wichtige Erholungs- und soziale Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden für die Flurstücke 4281 und 6182 planfestgestellte Ausgleichsflächen für die Ortsumgehung Fuhlsbüttel nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; die Kleingartenfläche wurde entsprechend zurückgenommen. Der Bebauungsplan wurde somit geringfügig geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches hat stattgefunden.

#### 4.8 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzonen 1 und 2 des Flughafens Fuhlsbüttel, für die erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen gelten.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt in der Lärmschutzzone 1 und läßt eine Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen nicht zu.

Das übrige Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone 2. Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vergleiche hierzu §§ 5 und 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282), zuletzt geändert am 25. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2106, 2108), sowie die Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903). Hier gelten erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für Aufenthaltsräume von Wohngebäuden.

Darüber hinaus besteht auf dem Garstedter Weg als Hauptverkehrsstraße ein hohes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmemissionen für die Bebauung an der Straße. Hier wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um unter der Berücksichtigung der Verkehrsbelastung einen zumutbaren und erträglichen Lärmwert für die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung zu erreichen. Da weder eine Veränderung der Trasse des Garstedter Wegs, dem eine verkehrlich übergeordnete Bedeutung zukommt, möglich ist, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Schutzwällen oder -wänden) aus Gründen der Stadtbildgestaltung zu vertreten sind, kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Deshalb wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt, daß in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie in den Gewerbegebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Die Ausweisung des Plangebiets als Lärmschutzbereich, die Abgrenzungslinie zwischen den beiden Schutzzonen sowie die im Einmündungsbereich Garstedter Weg in den Krohnstieg ausgewiesene Schallschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Straße als Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens der Umgehung Fuhlsbüttel werden nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Die Schallschutzwand dient der Abschirmung der nordöstlich des Plangebiets angrenzenden Wohnbebauung gegen den zukünftigen Verkehrslärm des Ring 3 (Swebenweg / Krohnstieg).

#### 4.9 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die 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). Über diese Regelungen hinaus sind im Bebauungsplan besondere Festsetzungen getroffen worden, um Bäume und Baumgruppen wegen ihrer speziellen Eigenschaften zu erhalten und besonders zu schützen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden für die Flurstücke 4281 und 6182 planfestgestellte Ausgleichsflächen für die Ortsumgehung Fuhlsbüttel nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher auf diesen Flächen wurde daher verzichtet. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Planänderung nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches hat stattgefunden.

#### 4.10 Oberflächenentwässerung

Innerhalb der mit „(3)“ und „(4)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Flächen für die vorgesehene Oberflächenentwässerung in offenen Gräben sowie Regenwasserrückhaltebecken gekennzeichnet. Um anfallendes Niederschlagswasser zur Anreicherung des Grundwassers zu nutzen, erfolgt die Abführung abhängig der Topographie des Geländes nach Norden bzw. Süden über Mulden und offene Gräben, die eine Versickerung und Verdunstung innerhalb des Plangebiets fördern. Die Kennzeichnung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung ist unverbindlich, da der genaue Verlauf im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Zulassungsverfahrens festgelegt wird.

#### 4.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

##### 4.11.1 Begrünungsmaßnahmen

Um eine Durchgrünung der neuen Gewerbegebietsflächen und somit eine Aufwertung des Erscheinungsbildes zu erreichen, werden Fassaden- und Dachbegrünungen vorgesehen sowie Maßnahmen zum Ausgleich für Verluste an Vegetation getroffen.

Nach § 2 Nummer 8 ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen. Im Krönenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Die für die Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Bäume, die die Voraussetzungen des § 2 Nummer 12 Satz 2 erfüllen, sind in der Lage, mehrere Stellplätze zu überdecken. Sie verhindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Fläche und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen dieser Flächen und die zusätzliche Luftbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Gesamtbild des jeweiligen Baugebiets. Die Anlage der offenen Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt der Bäume durch Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen zu gewährleisten; der Spielraum für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

In den Gewerbegebieten sind fensterlose und zur Wohnbebauung orientierte Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 2 m Breite beträgt mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7). Hiermit soll eine bessere Einbindung der neuen Gewerbegebäude in die Umgebung bewirkt und die Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung verträglicher gestaltet werden.

Nach der Maßgabe, eine qualitätvolle durchgrünte Gewerbebebauung in das Umfeld aus Wald und Einfamilienhausbebauung mit hohem Gartenanteil einzugliedern, ist nach § 2 Nummer 13 vorgeschrieben, daß in den Gewerbegebieten die Dächer extensiv zu begrünen sind. Dies soll zugleich den Verlust durch Versiegelung bisher unbebauter Vegetationsflächen ausgleichen helfen, unterstützt die Regenwasserrückhaltung sowie Verdunstung und bietet Flora und Fauna Ersatzlebensräume.

In den Gewerbegebieten sind 20 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen, davon sind 40 v.H. mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung dient dem Ansinnen, ein aufgelockertes und durch Grünräume charakterisiertes Gewerbegebiet entstehen zu lassen, dessen unbebaute und keiner gewerblichen Nutzung dienenden Flächen ökologisch wirksam gestaltet sind.

In den Gewerbegebieten sind die Vorgartenflächen mit Stauden und Sträuchern zu begrünen. Je 25 m Grundstücksbreite ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Als Begrenzung zu den Nachbargrundstücken und im Vorgartenbereich sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Drahtzäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Festsetzung ist ebenfalls

dazu gedacht, eine Durchgrünung des Gewerbegebiets zu unterstützen, wie auch das sonst eher triste Erscheinungsbild gewerblicher Ansiedlungen günstiger in das durch Wald und Gartenflächen gekennzeichnete vorstädtische Umfeld einzubinden.

Um für die geplante Neubebauung der Gewerbegebietsflächen einen möglichst hohen Grünanteil zu erhalten, sind die Dachflächen der Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen; bei Anpflanzung von Bäumen muß die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 9).

Gemäß § 2 Nummer 12 Satz 1 sind für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen Laubgehölze zu verwenden. Laubgehölze verhindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der von ihnen beschatteten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen der neuen Gewerbegebietsflächen und die zusätzliche Luftbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr. Die gepflanzten Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 2). Durch diese Festsetzung werden lange Entwicklungszeiten vermieden und optimale Standortbedingungen gesichert.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sollen nach Möglichkeit standortgerechte einheimische Laubgehölze verwendet und erhalten werden. Die Verwendung standortgerechter Gehölze bietet die besten Voraussetzungen für eine aufwandarme Pflege und einen dauerhaften Erhalt. Zum Erhalt der sich langfristig entwickelten Wechselwirkungen zwischen Pflanzen und Tieren in der ursprünglichen Naturlandschaft ist die Verwendung einheimischer Gehölze besonders wichtig.

#### 4.11.2 Schutz des Bodens und des Wassers

In den Wohngebieten sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 14). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern- de Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um den Anteil an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil zu erhöhen.

Der westlich des Garstedter Wegs belegene, durch die Straße Moorrand begrenzte Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebiets für das Wasserwerk Stellingen.

In den Gewerbegebieten sind Stellplätze und Fahrwege in wasserundurchlässigem Aufbau herzurichten (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung ist notwendig, um sicherzustellen, daß in den Bereichen der Befahrbarkeit durch Kraftfahrzeuge, besonders LKW-Verkehr, eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwasserhaushaltes ausgeschlossen wird. Beim Eintrag von boden- und grundwassergefährdenden Stoffen wird das ausgewogene Verhältnis von Mikroorganismen im Boden empfindlich und nachhaltig gestört. Das kann zur Folge haben, daß der Ablauf der biologischen Prozesse des Bodens selbst und damit auch das gesamte ökologische System zerstört wird.

#### 4.11.3 Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Fläche des Flurstücks 792 zwischen dem Garstedter Weg und dem Rahweg wird an drei Seiten von Knicks eingefaßt, wobei der Knick im Südwesten von dem angrenzenden Gehölzbestand optisch nur aus der Nähe zu unterscheiden ist. Um diese naturräumlich prägenden Elemente zu schützen, sind in der Planzeichnung entsprechend der Knickverläufe Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung dieser Flächen vorgenommen worden. Die Knicks bestehen aus einem niedrigen Wall und einer durchgewachsenen Baumschicht aus Eichen, Birken und Pappeln; teilweise ist eine aufgelockerte Strauchschicht mit Faulbaum, Birken, Traubenkirschen, Zitterpappeln und Brombeeren vorhanden. Zur Unterstreichung der Bedeutung dieser Biotope sind „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt worden (vgl. § 2 Nummer 16). Diese 10 m und 15 m tiefen Flächen dienen als räumliche und optische Abschirmung zur Wohnbebauung Rahweg und Sperlingsweg. Eine Verbreiterung dieser Flächen würde eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Gewerbeflächen zu stark einschränken.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten nachstehende Vorschriften:

- Auf der mit „(1)“ bezeichneten Fläche ist ein 7,5 m breiter Knicksaum zu erhalten oder durch Anpflanzen von Sträuchern und einzelnen Bäumen herzustellen. Daneben ist ein 7,5 m breiter Gras- und Krautstreifen zu erhalten oder herzustellen und einmal jährlich nach dem 1. Septem-

ber zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 16.1). Auf dieser Maßnahmenfläche werden die zum Teil degenerierten Knicksäume durch Anlage von Strauch- und Krautsäumen wiederhergestellt. Dadurch entstehen Pufferzonen zum Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen. Darüber hinaus entstehen neue, strukturreiche Lebensräume zum Ausgleich von zerstörten Biotopen und von Gehölzverlusten. Durch die einmalige Mahd pro Jahr und das Entfernen des Mähgutes werden nährstoffarme, artenreiche Standorte geschaffen und dauerhaft erhalten.

- Auf der mit „(2)“ bezeichneten Fläche sind dichtwachsende Sträucher anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 16.2). Diese Maßnahme dient dem Ausgleich der Gehölzverluste durch die Errichtung des Gewerbegebiets.

- Auf den mit „(3)“ und „(4)“ bezeichneten Flächen ist ein 6 m breiter Waldsaum zu erhalten oder durch Anpflanzen von Sträuchern herzustellen. Daneben sind ein 9 m breiter Gras- und Krautstreifen und zwei Wiesen zu erhalten oder herzustellen und einmal jährlich nach dem 1. September zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen (vgl. § 2 Nummer 16.3). Durch den Erhalt bzw. durch die Herstellung des Waldsaums und des Gras- und Krautstreifens entstehen Pufferzonen zum Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen. Darüber hinaus entstehen neue, strukturreiche Lebensräume zum Ausgleich von zerstörten Biotopen und von Gehölzverlusten. Durch die Anlage der Wiesen und die einmalige Mahd pro Jahr sowie das Entfernen des Mähgutes werden nährstoffarme, artenreiche Standorte geschaffen und dauerhaft erhalten. Auf diese Weise entsteht ein Teilausgleich für die zerstörten Magerwiesen- und Weiden.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind nach Möglichkeit standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.

Die auf den Teilflächen der beiden Flurstücke 4281 und 6182 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind nachrichtlich aus dem Planfeststellungsbeschluß zur Ortsumgehung Hamburg-Fuhlsbüttel übernommen worden.

#### 4.12 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 7, 8, 10, 11 und 13 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 9, 12 sowie 14 bis 16.3 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

#### 4.13 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 17. Dezember 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3108, 3112 und 3119). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 4.14 Geplantes Wasserschutzgebiet

Der westlich des Garstedter Wegs belegene, durch die Straße Moorrand begrenzte Teil des Plangebiets liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung soll die Ausweisung des Schutzgebietes vorgenommen werden. Im Rahmen der Schutzgebietausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die Betroffenen ergeben, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen.

### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Bebauung und die Erschließung des Plangebiets führen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Die Ergebnisse eines landschaftsplanerischen Gutachtens (Stand: Februar 1994) bestätigen, daß es insbesondere im Bereich des geplanten Gewerbegebiets auf der wertvollen Ackerbrache und den angrenzenden mageren Wiesen und Weiden zu Verlusten

und Zerschneidung von Lebensräumen, Zerstörung von Tier- und Pflanzenbeständen, Verlust von gewachsenem Boden und von natürlichen Bodenfunktionen, Veränderung des oberflächennahen Wasserhaushalts und des Kleinklimas kommt.

Die Knicks im Plangebiet werden im Rahmen der Bautätigkeit und der späteren Nutzung durch Nähr- und Schadstoffeintrag gefährdet und verlieren als Lebensraumgefüge an Wirksamkeit, weil die angrenzenden Freiflächen überbaut werden.

Im Süden des Plangebiets wird auf der mageren Ponyweide eine Kleingartenanlage errichtet. Die extensive Nutzung, die eine große Artenvielfalt ermöglichte, wird durch eine intensive Gartennutzung ersetzt; infolgedessen werden vergleichsweise artenarme Bereiche entstehen.

Die übrigen Freiflächen im südlichen Teil des Plangebiets werden nicht durch Überbauungen verändert. Die zukünftige Gewerbenutzung wird jedoch den Naturhaushalt und das Landschaftsbild u.a. durch Verlärmung und Nähr- und Schadstoffeintrag beeinträchtigen.

Mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung in den Gewerbegebieten erfolgt eine bessere Einbindung der Gebäude in die Landschaft. Neben dieser Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes trägt die Dachbegrünung auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bei. Durch das Substrat und den Bewuchs wird der Abfluß des Dachwassers verzögert und dadurch gleichmäßiger; es können größere Niederschlagsmengen versickern und es erfolgt eine Kühlung des Klimas durch Verdunstung. Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt ebenfalls zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft bei. Mit den in § 2 Nummern 8 bis 11 festgesetzten Begrünavorschriften wird eine Durchgrünung des Gewerbebiets erreicht. Die Flächen mit Erhaltungsgeboten sichern dauerhafte Gehölzstandorte.

Auf den Maßnahmenflächen werden die zum Teil degenerierten Knicksäume durch Anlage von Strauch- und Krautsäumen wiederhergestellt. Durch diese Maßnahmen entstehen Pufferzonen zum Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen. Darüber hinaus entstehen neue, strukturreiche Lebensräume zum Ausgleich von zerstörten Biotopen und von Gehölzverlusten. Durch die einmalige Mahd pro Jahr und das Entfernen des Mähgutes werden nährstoffarme, artenreiche Standorte geschaffen und dauerhaft erhalten.

Neben diesen Maßnahmen, die dem Erhalt, der Pflege und der Entwicklung der vorhandenen Knicks dienen, ist die Anlage von zwei Wiesen vorgesehen. Durch die einmalige Mahd pro Jahr und den Abtransport des Mähgutes entstehen magere Standorte, die zu einem Teilausgleich für die zerstörten Magerwiesen und -weiden beitragen.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „Z 1“ bis „Z 4“ bezeichneten Flächen des Gewerbebiets die entsprechend bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Auf diese Weise werden den Verursachern des Eingriffs die entsprechenden Ausgleichsflächen zugeordnet.

Außerdem führt die vorgesehene offene Oberflächenentwässerung zu einer Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Trotz der genannten Ausgleichsmaßnahmen sind die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebiets, bei dem vorgesehenen Maß der Bebauung nicht voll ausgleichbar. Der Wert des Plangebiets für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der im Mosaik aus verschiedenen extensiven Nutzungen und Brächen liegt, geht durch die großflächige Überbauung verloren.

Der Bebauung des Plangebiets wird trotz der bezüglich des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes geäußerten Bedenken Vorrang gewährt. In Hamburg werden jährlich ca. 30 ha städtischen gewerblichen Baulandes durch die Wirtschaftsförderung vergeben. Zur Deckung der Nachfrage ist die Wirtschaftsförderung auf die planerische und erschließungstechnische Aufbereitung neuer Flächen angewiesen. Das Plangebiet ist aufgrund des Bedarfs an infrastrukturell gut gelegenen Gewerbeflächen im Westen und Norden Hamburgs und der für diese Fläche gegebenen besonderen Standortgunst durch die Nähe zu überregionalen und regionalen Straßenverkehrsverbindungen sowie zum Flughafen Fuhlsbüttel besonders als Gewerbestandort geeignet.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Niendorf 10 vom 8. Oktober 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

## 8. Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 245.730 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 28.300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 9.980 m<sup>2</sup>), für Waldfläche etwa 79.360 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 10.150 m<sup>2</sup>), für Dauerkleingärten neu etwa 19.000 m<sup>2</sup> und für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft neu etwa 19.350 m<sup>2</sup> benötigt.

### 8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 1.860 m<sup>2</sup> für Straßen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Abbruchkosten entstehen bei der Beseitigung des Gebäudes der Hamburger Stadtentwässerung, Garstedter Weg 336 (Flurstück 4281) sowie der auf den Flurstücken 10149, 10150, 10153 und 10156 am Rahweg stehenden Behelfsheime; die übrigen Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch Straßen- und Sielbaumaßnahmen sowie die Oberflächenentwässerung entstehen.