

Begründung

zum Bebauungsplan Rahlstedt 109
vom 18. Juli 2001

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten 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 bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1/97 vom 4. Februar 1997 mit der Änderung vom 1. Oktober 1997 (Amtl. Anz. S. 353, 2449) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 5. Februar 1997 und vom 15. Oktober 1997 (Amtl. Anz. S. 371, 2482) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Aufbauend auf dem „Entwicklungsgutachten Stormarn-Süd/ Freie und Hansestadt Hamburg“ von 1993 gibt es im östlichen Bereich Rahlstedts aktuelle Entwicklungsbedarfe. Hierzu zählen die Revitalisierung der Wohnsiedlung Rahlstedt Großlohe, die im Laufe des Jahres 1999 bereits weitestgehend abgeschlossene Überplanung der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne als Wohnstandort und die Erschließung des Gewerbegebiets „Merkur-Park“ südlich der Sieker Landstraße.

Mit der Auflösung von Kasernenstandorten wurden 1995 auch die Graf-Goltz-Kaserne sowie der Standortübungsplatz aufgegeben. Die Freie und Hansestadt Hamburg beabsichtigt, auf der Fläche der ehemaligen Schießanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein bereits in Teilen über Vorweggenehmigungen realisiertes Gewerbegebiet von etwa 23 ha zu schaffen.

Zudem ist die Verlagerung einer Hunderennbahn von Farmsen (etwa 2 ha) auf das Gelände des ehemaligen Sportplatzes östlich Höltigbaum vorgesehen.

Aufgrund des oben genannten Entwicklungsgutachtens und der Nachfrage für Gewerbegrundstücke wurde von der Freien und Hansestadt Hamburg im Jahr 1994 eine Untersuchung für ein Gewerbegebiet unter Berücksichtigung verkehrlicher, landschaftsplanerischer und städtebaulicher Aspekte in Auftrag gegeben. Sie ist Bestandteil des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeptes.

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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Nutzungen dar:

- Gewerbliche Bauflächen auf den Flächen des ehemaligen Schießplatzes und auf nördlich davon gelegenen, bereits gewerblich genutzten Flächen der ehemaligen Panzerwartungshallen,
- Grünflächen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes, östlich der Straße Höltigbaum, nördlich der Sieker Landstraße einschließlich der Flächen der alten Salzstraße und des Reiterhofes an der Landesgrenze, zwischen dem nördlichen und südlichen Teil der gewerblichen Baufläche sowie östlich der gewerblichen Baufläche,
- Naturbestimmte Fläche im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebiets.

Die Straße Höltigbaum ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Landschaftsprogramm überwiegend die Milieus „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ sowie „Naturnahe Landschaft“ und die Straße Höltigbaum als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar.

Im Norden, östlich der Straße Höltigbaum, ist eine Fläche mit dem Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dargestellt; parallel zur Straße Höltigbaum und zur Sieker Landstraße sind Flächen mit dem Milieu „Parkanlage“ dargestellt.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Norden an den Bereich der Wandse-Achse und hat hier entsprechend die Darstellung der milieuübergreifenden Funktion „Landschaftsachse“. Die milieuübergreifende Funktion „Grünwegeverbindung“ wird von West nach Ost in Höhe der Unterführung Höltigbaum und von Südwest nach Nordost, diagonal vom Kreuzungsbereich Höltigbaum/Sieker Landstraße ausgehend, dargestellt.

Die Randbereiche an den Straßen Höltigbaum und Sieker Landstraße gehören zur milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“.

Im Artenschutzprogramm sind entsprechend zu den Milieudarstellungen des Landschaftsprogramms die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ (14a), „sonstige Grünanlagen“ (10e) und „Sportanlagen“ (10d), „Grünland“ (6), „Dünen, Heiden und andere Trockenbiotop“ (7) und die Straße Höltigbaum als „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt. Zudem ist im Artenschutzprogramm das Verbindungsbiotop „Verbindung von Biotoptypen der Knicks und Bäume“ dargestellt.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 493), ist auf Grund von Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Rahlstedt 79 vom 19. Mai 1976 (HmbGVBl. S. 135) regelt den Ausbau der im Flächennutzungsplan von 1973 als Hauptverkehrsstraße dargestellten Straße Höltigbaum (südlicher Teilabschnitt). Er setzt bis auf den Unterföhrungsbereich, der als Gemeinbedarf festgesetzt ist, Straßenverkehrsfläche fest.

Baustufenplan Rahlstedt

Der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. Seite 61) stellt das Plangebiet als Außengebiet dar.

Baum-, Landschafts- und Naturschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Ein 100 m bis 150 m breiter Streifen am östlichen Rand des Plangebiets unterliegt dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 26. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 83). Nach der öffentlichen Auslegung ist die Sondergebietsfläche wieder in den Landschaftsschutzbereich aufgenommen worden, da die bauliche Entwicklung dieser Fläche mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar ist.

Die nordöstlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Truppenübungsplatzes auf hamburgischem Gebiet wurden mit der Verordnung über das Naturschutzgebiet Höltigbaum vom 26. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 83) unter Schutz gestellt.

Die östlich angrenzenden Flächen auf dem Gebiet des Kreises Stormarn sind für beabsichtigte Naturschutzgebietsausweisungen sichergestellt.

Mit einem Abstand von etwa 500 m nördlich des Plangebiets beginnt das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal.

Bodendenkmalpflege

Gemäß § 18 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), hat bei der Auffindung archäologischer Gegenstände der Finder beziehungsweise der Verfügungsberechtigte diese unverzüglich der Fachbehörde anzuzeigen sowie die zu ihrer Sicherung und Erhaltung ergehenden Anordnungen zu befolgen.

Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet des ehemaligen Standortübungsplatzes Höttigbaum befinden sich Altlastverdachtsflächen. Auf diesen Flächen wurden Untersuchungen durchgeführt (siehe auch Ziffer 4.14).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Entwicklungsgutachten Stormarn-Süd/Freie und Hansestadt Hamburg von 1993

Das geplante Gewerbegebiet nördlich der Sieker Landstraße liegt im Bereich der gemeinsamen Landesgrenze von Hamburg und Schleswig-Holstein. Dementsprechend ist diese gewerbliche Erschließung mit seinen verkehrlichen und naturräumlichen Veränderungen bzw. Auswirkungen auf den angrenzenden Bereich Süd-Stormarns Gegenstand des im Jahre 1993 gemeinsam von Hamburg und Schleswig-Holstein erarbeiteten Entwicklungsgutachten Stormarn-Süd/Freie und Hansestadt Hamburg gewesen. Hierzu gehört auch der Siedlungsraum Hamburg/Rahlstedt-Stapelfeld-Braak mit einer Arrondierung des Raumes Hamburg/Rahlstedt nach Osten. Neben der Umnutzung der Kasernen für Wohnzwecke (Boehn-Kaserne, Graf-Goltz-Kaserne) ist die Schießplatzanlage Höttigbaum durch Gewerbeansiedlung und der damit verbundenen Erweiterung der baulichen Stadtgrenze Hamburg-Rahlstedt nach Osten einschließlich der Neudefinition des Hamburger Stadtrandes Gegenstand der Untersuchung gewesen.

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sollten hohe Anforderungen an ökologisches Bauen gestellt werden. Dabei sollten die Gebäudehöhen die Baumkronen nicht überschreiten und eine intensive Begrünung zum Standortübungsplatz Höttigbaum ist anzustreben.

Durch die Umnutzung der Schießplatzanlage ist die Entwicklung einer Erholungsachse in die westlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete (beiderseits der Sieker Landstraße) sowie eine Ergänzung des Wander- und Radwegenetzes an der östlichen Grenze des Plangebiets zu sichern.

3.3 Angaben zum Bestand

Bauliche Nutzungen

Der Südteil des Plangebiets wurde seit den 30-iger Jahren als Standortschießanlage genutzt. Nach Ende des 2. Weltkrieges wurde die militärische Nutzung für mehrere Jahre eingestellt, jedoch 1958 nach Gründung der Bundeswehr erneut aufgenommen.

Vor der Einrichtung des Schießplatzes in den 30-iger Jahren unterlagen die gesamten Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung, die ähnlich der der angrenzenden Flächen auf das 12. und 13. Jahrhundert zurückdatiert werden kann. Durch diese Nutzungsform entstand eine offene, z. T. knickbestandene Landschaft, die typisch für diesen von Menschen geprägten Landschaftsraum ist.

Heute ist der Nordteil des Plangebiets durch wallartige, umfangreiche Gehölzaufkommen (ehemalige Schießstände für verschiedene Waffentypen), umgeben von ungenutzten Randbereichen, geprägt. Diese Anlagen wurden seit 1995 nicht mehr für den Schießbetrieb genutzt, was zu einer Verbrachung der bis dahin intensiv genutzten Anlage führte.

Der nördlich anschließende Instandsetzungsbereich der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne beherbergte 6 m bis 8 m hohe Krafffahrzeughallen sowie einen Sportplatz mit Nebenanlagen, die zwischenzeitlich jedoch schon den neuen gewerblichen Nutzungen gewichen sind. Zurzeit sind im Bereich der neuen Hupterschließungsstraße Neuer Höttigbaum bereits zwei Betriebe (Pressevertrieb und Elektrofachhandel) fertiggestellt, weitere Betriebe befinden sich in der Rohbauphase.

Naturräumliche Gegebenheiten, Geologie und Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich dem sogenannten Hamburger Ring als Teil der Schleswig-Holsteinischen Geest zuzuordnen.

Geologisch-geomorphologisch typisch waren im Plangebiet leicht hügelige, glaziale und postglaziale Strukturen einer Jungmoränen-Landschaft aus dem Gletscherrandgebiet der letzten Eiszeit, so wie sie den angrenzenden Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes Höttigbaum bis hin zum Stellmoorer Tunneltal prägen.

Aufgrund der starken Geländemodellierungen für die Errichtung der Schießstandanlage ist die eiszeitlich geprägte Reliefformierung im Plangebiet jedoch nicht mehr abzulesen. Lediglich an wenigen Stellen des Plangebiets lässt sich das leichte Abfallen des Geländes

nach Norden hin wahrnehmen. Insgesamt ist das Gebiet durch eine Höhendifferenz von etwa 10 m (42 m über Normalnull (NN) im Südosten und 31 m NN im Nordwesten) gekennzeichnet. Nach der öffentlichen Auslegung wurden diverse Höhepunkte bezogen auf Geländeoberfläche NN ergänzt bzw. neu eingetragen. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Es kommen überwiegend lehmige Fein- und Mittelsande ehemaliger Geschiebe-Decksande vor. Eine 0,6 m bis 1 m tiefer liegende Schicht aus Geschiebelehm verhindert den schnellen vertikalen Wasserabfluss und stellt gleichzeitig einen Wasserspeicher dar. Mit zunehmender Tiefenlage dieser Lehmschicht zeigen die Standorte Tendenzen zu stärkerer Trockenheit.

Oberflächenwasser, Grundwasser

An Oberflächengewässern weist das Gebiet lediglich ein kleineres Stillgewässer im Nordosten auf. Ein von Osten nach Westen querender Zulauf zum Neurahlstedter Graben ist im Bereich des Plangebiets größtenteils verrohrt. Der Verlauf lässt sich vor allem im Osten des Gebiets noch anhand des Reliefs (Senke) und der Vegetationsstruktur ablesen. Westlich der Straße Höltigbaum, außerhalb des Untersuchungsgebietes, verläuft das Gewässer innerhalb seines natürlichen Bettes und stellt sich als teilweise wertvolles Gewässer dar.

Die Grundwasserflurabstände betragen im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes 5 m bis 10 m unter Geländeoberfläche. Im Norden des Gebiets, zur Niederung des Neurahlstedter Grabens hin, verringern sich die Flurabstände auf 1 m bis 2 m unter Flur.

Aufgrund der geringen Geländeneigung und der geringen bis mittleren Versiegelungsdichte trägt die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet erheblich zur Grundwasserneubildung bei.

Klima

Das Plangebiet liegt am Rande der städtischen Wärmeinsel Hamburg und ist aus diesem Grunde gekennzeichnet durch höhere Temperaturen, zeitweise niedrigere Luftfeuchte und längere Dauer der frostfreien Zeit im Vergleich zum östlichen Umland. Vorherrschend sind Winde aus westlicher Richtung mit einer mittleren Windgeschwindigkeit. Die Niederschlagsmenge beträgt an der nahe gelegenen Wetterstation „Ahrensburg“ im langjährigen Mittel (1961-1990) 810 mm/a. Die unversiegelten Flächen tragen zur Kaltluftentstehung bei.

Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eingebunden in unterschiedliche Biotopstrukturen der Umgebung. Nördlich und östlich schließen sich die Aue des Neurahlsted-

ter Grabens bzw. die Brachflächen des ehemaligen Standortübungsplatzes Höltigbaum an.

Im Plangebiet kamen im wesentlichen folgende Biotoptypen vor: Aufgeforsteter Laubwald-Jungbestand an der Sieker Landstraße, Sukzessionsgebüsche und Brachen unterschiedlicher Standorte auf ungenutzten Flächen, artenreiche Strauch- und Baumhecken beziehungsweise Gebüsche im Bereich des Sportplatzes an der Sieker Landstraße und nordöstlich der Schießstände, artenreiche Scherrasen auf den Wällen, kleinflächiger Pionierwald durch Anflug, strukturarme Fichtenbestände als Abschirmung zum Höltigbaum und Sportplatz, Grünland mit Eichenknick an der nördlichen Ecke, Laubbaumbestände am Höltigbaum, Ecke Sieker Landstraße, Hochstaudenflur östlich der „Panzerstrasse“.

Aufgrund seiner hohen Strukturvielfalt und der geringen Nutzungsintensität stellte das Plangebiet einen wertvollen Lebensraum für viele Tiergruppen dar. Besonders hervorzuheben sind die Brachflächen.

Zwischenzeitlich ist diese Biotopstruktur durch die bauvorbereitenden Erdarbeiten auf den vorgesehenen Bauflächen weitgehend aufgehoben.

Landschaftsbild/ Erholung

Das Landschaftsbild war stark geprägt von der militärischen Nutzung: Schießstände mit langgestreckten Wällen und hochragenden Betonwänden, Werkstatthallen und eingeschossige Verwaltungsgebäude, Beton-„Panzerstrasse“ und weite Stellplatzflächen sowie kleinteilige Gehölzflächen. Die ehemalige Standortschießanlage war nach außen eingegrünt. Die Werkstatthallen, Panzerwaschanlage und die nach wie vor vorhandenen Hochspannungsleitungen wirken sich störend auf das Landschaftsbild aus.

Elemente eines natürlichen Landschaftsbildes sind die Senke und südöstlich der Werkstatthallen die Hochstaudenflur östlich der „Panzerstrasse“ sowie Grünland im Norden.

Für die Erholung eignen sich insbesondere die nordöstlich angrenzenden Flächen des Landschaftsraumes Höltigbaum, da hier die Möglichkeit besteht, weiträumig offene Landschaft zu erleben, die über Wegebeziehungen durch das Plangebiet ermöglicht werden.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Gewerbegebiet

Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen soll dem dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen in der Nähe von Wohngebieten, in denen der Bewohneranteil von Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern überdurchschnittlich hoch ist, Rechnung getragen

werden. Die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen liegen an einer zentralen Haupterschließungsstraße mit Anbindung an die Sieker Landstraße als Hauptverkehrsstraße.

Unter Berücksichtigung des Landschaftsraums Höltigbaum, der vorhandenen Straßenräume Sieker Landstraße und Höltigbaum sowie der inneren Erschließung des Gewerbegebiets werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für die einzelnen Gewerbeflächen wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken mit hohen Ausnutzungsmöglichkeiten und weil eine Verdichtung von Bauflächen die Beanspruchung noch freier angrenzender Landschaftsteile eingrenzt, wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgelegte Obergrenze der GRZ von 0,8 voll ausgeschöpft.

Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sind Flächenausweisungen vorgenommen worden, um somit den Gewerbebetrieben einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum entsprechend den sehr heterogenen Bedürfnissen einzelner Betriebsformen einzuräumen. Auf die Festsetzung einer Geschosshöhe ist verzichtet worden, weil die Geschosshöhen im Gewerbebau sehr unterschiedlich sein können. Um die Gewerbefläche städtebaulich prägnant zu gliedern und landschaftsgerecht einzubinden, sind maximale Gebäudehöhen über Gelände festgesetzt. Im Bereich der sogenannten „städtebaulichen Mittelachse Straße A“ werden in einer Tiefe von 25 m von den straßenseitigen Baugrenzen Gebäudehöhen mit einem Höchstmaß von 17 m über Gelände festgesetzt. Zur freien Landschaft im Norden und Osten werden für die angrenzenden Bereiche in einer Tiefe von 35 m beziehungsweise 40 m jedoch nur maximale Gebäudehöhen von 8 m über Gelände festgesetzt. Auf allen übrigen Flächen ist eine Gebäudehöhe von maximal 13 m über Gelände festgesetzt. Bei der zeichnerischen Festsetzung der Gebäudehöhen der Gewerbegebiete wurde auf den Zusatz „über Gelände“ nach der öffentlichen Auslegung verzichtet, da dieser Hinweis bereits durch die textlichen Ausführungen in der Legende hinreichend bestimmt ist.

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben gelten folgende Entwicklungsgrundsätze:

- Zuschnitt von weitgehend rechtwinkligen Grundstücken mit einer hohen Flexibilität bezüglich der Größe der anzusiedelnden Gewerbebetriebe,
- Haupterschließungsstraße mit alleeartigem Charakter als städtebaulich zentrale Mittelachse mit höhergeschossigen raumbildenden Gebäudekanten und publikumsintensiven Nutzungen,

- bauliche Akzentuierung des Eingangsbereichs zur Sieker Landstraße,
- Einbettung des Gewerberaums im Norden zur freien Landschaft, im Westen zur Böschung der Straße Höltigbaum und im Süden zur alten Salzstraße/Sieker Landstraße,
- Berücksichtigung von Wegebeziehungen zwischen den vorhandenen beziehungsweise geplanten Wohnsiedlungen im Südwesten und Westen des Gewerbegebiets sowie zum angrenzenden Landschaftsraum Höltigbaum im Osten,
- Schaffung eines breiten Grünsaumes im Osten zur Landesgrenze, um den notwendigen Abstand zwischen Gewerbeflächen und Siedlungsraum Stapelfeld zu gewährleisten.

Die Gewerbefläche beträgt brutto etwa 23 ha und entspricht damit der durch das Entwicklungsgutachten Stormarn-Süd /Freie und Hansestadt Hamburg von 1993 vorgegebenen Größenordnung.

Im Südosten des Plangebiets wird ein Teil, der im Bebauungsplan Rahlstedt 79 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde, aufgehoben und als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Nach § 2 Nummer 1 sind in dem mit „(a)“ bezeichneten Gewerbegebiet luftbelastende sowie geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Mit dieser Nutzungseinschränkung wird auf die benachbarten Wohnsiedlungen Rücksicht genommen. Soweit es sich um lärm-belästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung wurde von einer textlichen Regelung zur Begrenzung von Lärmeinwirkungen durch Betriebe in den Gewerbegebieten abgesehen.

Es ist beabsichtigt, das Gewerbegebiet als Teil des Siedlungsraumes von Rahlstedt-Ost in seiner äußeren Gestaltung mit besonderer Qualität zu verwirklichen. Es sind deshalb möglichst emissionsarme Betriebe produzierender Branchen anzusiedeln, in denen in den letzten Jahren die größten Arbeitsplatzverluste entstanden sind. Damit die Flächen überwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben, werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- In § 2 Nummer 2 legt fest, dass in den Gewerbegebieten Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Damit soll dem Druck auf produzierende Nutzungen entgegengewirkt werden, der dadurch entsteht, dass Betreiber von Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne

von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, in der Regel aufgrund ihrer personalexintensiven Ausrichtung höhere Mieten bzw. Pachten als andere Betriebe zahlen können und sich daher ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen lässt als im gewerblich-produzierenden Sektor.

Insgesamt stellt der Ausschluss dieser Nutzung eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung hinsichtlich wohnortnaher Arbeitsplätze als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Darüber hinaus ist der Ausschluss notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Funktion dieses Gebiets vor Beeinträchtigungen, die sich aus dem Betrieb von Vergnügungsstätten oder aus dem Besucherverkehr oder sonstigen Begleiterscheinungen ergeben können, zu schützen.

- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind ausschließlich auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets zulässig, sofern sie der Versorgung des Gewerbegebiets dienen (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Betriebe werden auf einen kleinen Bereich westlich zur „Straße A“ beschränkt, um einerseits Dienstleistungsbetriebe für das Gewerbegebiet auf die Mittelachse zu konzentrieren und andererseits keine Konkurrenz für bestehende Zentren in Stapelfeld und Rahlstedt zu schaffen, die in den vergangenen Jahren mit erheblichem finanziellen Aufwand mit dem Ziel entwickelt worden sind, die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Die städtebauliche Verteilung sogenannter „Zentraler Standorte“ wie Rahlstedt ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels“ mit seiner Fortschreibung. Das dem Flächennutzungsplan zugrundeliegende Ordnungselement verfolgt das Ziel, vorrangig an Orten mit besonderer Lagegunst zum öffentlichen Personennahverkehr ein differenziertes Angebot auf den Gebieten des Handels, der Verwaltung, der Bildung und Unterhaltung sowie insbesondere des Einzelhandels zu sichern und zu entwickeln.

Außerdem werden von Einzelhandelsunternehmen sowie von Schank- und Speisewirtschaften in der Regel höhere Mieten beziehungsweise Pachten gezahlt oder bei Verkauf von Grundstücken mit solchen Nutzungen höhere Bodenpreise verlangt, so dass auch von diesen Betrieben Druck auf produzierende Nutzungen entsteht. Die Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften soll die planerische Zielsetzung verfolgen, Flächen für die Ansiedlung mittelständischer Betriebe mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot auf dem produzierenden Sektor zu gewährleisten.

4.2 Sondergebiet

In dem Sondergebiet ist auf der mit „(c)“ bezeichneten Fläche ein Beherbergungsbetrieb zulässig (vgl. § 2 Nummer 7), um das hier vorhandene Hotel mit Restaurationsbetrieb und angeschlossenen Konferenzräumen planungsrechtlich zu sichern.

In dem Sondergebiet sind auf der mit „(d)“ bezeichneten Fläche Reithallen, betriebsgebundene Wohnungen, eine Tierarztpraxis, Stallungen sowie Einrichtungen für einen Reiterhof zulässig (vgl. § 2 Nummer 8), um die vorhandene Reitsportanlage mit Sitz des ortsansässigen gemeinnützigen Reitvereins (1 Reithalle von 20 m x 40 m sowie Boxen für 26 Pferde) planungsrechtlichen abzusichern. Die Baugrenze auf der Sondergebietsfläche „c“ ist nach der öffentlichen Auslegung im südlichen Verlauf zum zweigeschossigen Gebäude hin verschwenkt worden, um so das Eingangsportal des repräsentativen Hotelgebäudes zu sichern. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 der Baunutzungsverordnung ist, dass sich das Gebiet von allen anderen möglichen Baugebieten der §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung wesentlich durch seine baulichen Anlagen oder die besonderen Nutzungen unterscheidet. Die in § 2 Nummern 8 und 9 festgesetzten speziellen Nutzungen sind zwar für sich gesehen auch im Gewerbegebiet zulässig, sie erfüllen aber durch ihre Einseitigkeit nicht die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets. Deshalb können mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle die städtebaulichen Ziele nicht realisiert werden. Die Festsetzung als Sondergebiet ist gerechtfertigt, da durch die Zusammenfassung der beiden unterschiedlichen Nutzungen in einem abgegrenzten Geltungsbereich landschaftsnah direkt an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein als sogenannte Splittersiedlung dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein „eigenes Gesicht“ erhält. Die funktionell an diesem Ort über einen langen Zeitraum zusammengewachsenen Nutzungen und Anlagen sind dafür ausschlaggebend, im Sondergebiet unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Randbedingungen nur die in § 2 Nummer 7 und 8 festgesetzten speziellen Nutzungsarten zuzulassen.

Innerhalb der mit „(c)“ bezeichneten Fläche werden dem Hotelbetrieb aufgrund des Bestandes eine zweigeschossige Baukörperausweisung und für die zur Expansion dieses Betriebes existenznotwendigen baulichen Erweiterungen eine eingeschossige Flächenausweisung mit einer insgesamt überbaubaren maximalen Grundfläche von 1.100 m² und einer zulässigen Gesamtgeschossfläche von 1.500 m² festgesetzt. Dies beinhaltet gegenüber dem Bestand einen Grundflächen-Zuwachs von etwa 600 m² und einen Geschossflächen-Zuwachs von ebenfalls etwa 600 m². Eine Flächenausweisung dieser Größe ist erforderlich, weil die endgültige Lage der Erweiterungsbauten nicht bekannt ist.

Innerhalb der mit „(d)“ bezeichneten Fläche wird der Reitsportbetrieb bestandsentsprechend durch eine eingeschossige Flächenausweisung mit einer jeweils maximal zulässigen Grundfläche und Geschossfläche von 1.800 m² festgesetzt.

Auch auf dieser Fläche ist gegenüber dem Bestand ein Zuwachs für die Grundfläche und für die Geschossfläche von jeweils etwa 600 m² möglich. Die Flächenausweisung dieser Größe ist erforderlich, weil die endgültige Lage der Erweiterungsbauten nicht bekannt ist.

4.3 Gestalterische Anforderungen

Um ein qualitätsvolles städtebauliches und architektonisches Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu sichern und damit die Akzeptanz durch künftige Nutzer und deren Identifikation mit dem Gewerbestandort zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Gewerbegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig (vgl. § 3 Nummer 1). Durch diese Festsetzung soll die Geschlossenheit des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage gesichert werden. Das flachgeneigte Dach ist als einheitliche Grundform gewählt worden, weil diese Dachform aus produktionstechnischen Abläufen sowie aufgrund kostengünstigen Bauens dem Bedarf der Gewerbetreibenden entspricht.
- Auf den mit „(e)“ bezeichneten Flächen sind für die zu der „Straße A“ - Mittelachse - ausgerichteten Außenwände von Gebäuden überwiegend rote Ziegel oder andere Materialien in roten Farbtönen zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 3). Die Festsetzung zur Verwendung weitgehend einheitlicher Außenwandmaterialien für den Bereich der sogenannten Mittelachse ist getroffen worden, um zu einer ortsüblich prägenden sowie städtebaulich verbindenden Fassadengestaltung der zentralen Erschließungsachse mit ihren vorgesehenen publikumsintensiven Nutzungen beizutragen.
- In den Gewerbegebieten sind Großwerbetafeln nur ausnahmsweise am Eingang dieser Gebiete als Orientierungshilfe zulässig. Werbeanlagen sind oberhalb einer Gebäudehöhe von 8 m über Gelände nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigen (vgl. § 3 Nummer 4). Die Großwerbetafeln am Eingang dienen als Orientierungshilfe für Besucher der Gewerbegebiete. Einschränkungen für Werbeanlagen sind zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen sowie zum Schutz des angrenzenden Landschaftsraumes erforderlich. Außerdem werden überdimensionierte, die äußere Gestaltung der Gebäude dominierende Werbeanlagen unterbunden, um das architektonische Erscheinungsbild der Gesamtanlage zu wahren.

Für das dem Gewerbegebiet östlich angrenzende Sondergebiet werden gestalterische Anforderungen getroffen, die insbesondere einen städtebaulich ansprechenden Übergang zwischen den Baulichkeiten des Sondergebiets und dem angrenzenden Gewerbegebiet sicherstellen sollen. Es wird dabei folgende Festsetzung für das Sondergebiet getroffen:

- Im Sondergebiet sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 30 Grad zulässig (vgl. § 3 Nummer 2). Die vorhandenen Baulichkeiten weisen eine entsprechende Dachneigung auf, so dass sich die Ergänzungsbauten am Bestand orientieren sollen. Damit wird sichergestellt, dass ein einheitliches Gesamtbild der baulichen Anlagen auf der Sondergebietsfläche entstehen kann und somit die benachbarten Baugebiete des Sondergebiets sowie des Gewerbegebiets ein weitestgehend homogenes Erscheinungsbild aufweisen.

4.4 Stellplätze/ Ausschluss von Nebenanlagen

In den Gewerbegebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen, Garagen- oder Luftgeschossen unterzubringen. Ausnahmsweise können offene Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr zugelassen werden. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 5). Zur Unterstützung eines möglichst hohen Durchgrünungsgrades in den Gewerbegebieten sollen Stellplätze in beziehungsweise unter den Gebäuden angeordnet werden. Nur dann, wenn dieser Raum für nachzuweisende Stellplätze nicht ausreicht oder die Anordnung in/ beziehungsweise unter den Gebäuden betriebsbedingt nicht möglich ist, sind auf den Hofflächen weitere Stellplätze unter Berücksichtigung einer entsprechenden Baumpflanzung möglich.

Die Festsetzung von Flächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen sowie Stellplätze und oberirdische Garagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung erfolgt, um den Übergangsbereich zwischen Gewerbegrundstücken und den Flächen für die vorgesehene Oberflächenentwässerung beziehungsweise der unmittelbar südlich angrenzenden „alten Salzstraße“ von baulicher Nutzung freizuhalten. Diese auf den Gewerbegrundstücken entstehenden Freiflächen sollen gärtnerisch gestaltet werden.

4.5 Straßenverkehrsflächen und Brücke

Das Entwicklungsgutachten Stormarn-Süd/Freie und Hansestadt Hamburg von 1993 hat ergeben, dass die Verkehrsbelastung der Sieker Landstraße durch die Einrichtung von Gewerbegebieten südlich und nördlich der Sieker Landstraße erheblich zunehmen wird. Ohne eine Erhöhung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ist hier mit einer Überlastung der vorhandenen Straßen zu rechnen.

Außerhalb des Plangebiets wird in der Sieker Landstraße, die im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt und im bestehenden Bebauungsplan Rahlstedt 59 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, folgende Maßnahme bereits realisiert:

- 4-streifiger Ausbau der Sieker Landstraße in dem Bereich zwischen Höttigbaum und der Einfahrt zum südlichen Gewerbegebiet, um die zu erwartende Verkehrsmenge in Verbindung mit dem geplanten Gewerbegebiet abwickeln zu können.

Die nachfolgenden Straßenbaumaßnahmen sollen zur Verbesserung des Verkehrsflusses der Sieker Landstraße realisiert werden:

- Herrichtung einer Linksabbiegespur für den von Westen kommenden Verkehr sowie einer zweiten kombinierten Geradeaus- und Abbiegespur für den von Osten kommenden Verkehr.
- Herrichtung eines separaten Rechtsabbiegefahrstreifens mit einem Querschnitt von 3,5 m und einer Länge von 100 m in der Sieker Landstraße analog der Gewerbeerschließung südlich der Sieker Landstraße auch für den Zielverkehr des nördlichen Gewerbegebiets.

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen geplant:

- Die Anbindung des Gewerbegebiets Höttigbaum an das öffentliche Straßennetz erfolgt von der Sieker Landstraße aus im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur ehemaligen Schießanlage. Eine Notausfahrmöglichkeit wurde nach der öffentlichen Auslegung von der Kehre der Straße „A“ als durchgehende Verbindung über ein 10 m breites Fahrrecht nach Norden zur ehemaligen „Panzerstraße“ im Osten des Plangebiets ergänzt. Diese Notausfahrt steht dem allgemeinen öffentlichen Verkehr nur dann zur Verfügung, wenn die Ein- und Ausfahrt im Bereich der „Straße A“ an die Sieker Landstraße für den Verkehr z.B. durch Straßensperrungen und Baumaßnahmen geschlossen ist.

- Für die „Straße A“ als Mittelachse ist eine Straßenbreite von 26 m vorgesehen.

Dieser Querschnitt enthält eine Gehwegbreite von 3 m, einen Sicherheitsstreifen von 1 m mit einer Baumreihe, einen 8 m breiten Entwässerungsgraben mit Böschungsf lächen, einen 1,5 m breiten Sicherheitsstreifen mit einer Baumreihe, eine zweistreifige Fahrbahn mit einer Gesamtbreite von 7 m, einen kombinierten 3 m breiten Park-/Baumpflanzstreifen und einen 2,5 m breiten Gehweg. Der Park-/Baumpflanzstreifen wechselt im Regelfall als 30 m langer Parkstreifen mit einem 16 m langen Anpflanzstreifen für jeweils drei Bäume (siehe unverbindliche Schnittzeichnung A-A). Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine geringfügige Reduzierung des im Zentrum des Plangebiets gelegenen Kurvenradius von 42 m auf 40 m vorgenommen, ohne dass dabei die Wendemöglichkeit durch Lastkraftwagen eingeschränkt wird.

- Für die „Straße B“ (westlicher Teil der Notausfahrt) ist eine Straßenbreite von 21 m vorgesehen. Dieser Querschnitt enthält einen 2,5 m breiten Gehweg, einen 0,5 m breiten Sicherheitsabstand mit einer Baumreihe, einen 4,5 m breiten Entwässerungs-

graben mit Böschungsflächen, einen 1 m breiten Sicherheitsstreifen mit einer Baumreihe, eine insgesamt 7 m breite zweistreifige Fahrbahn, einen 3 m breiten kombinierten Park-/Pflanzstreifen analog „Straße A“ und einen 2,5 m breiten Gehweg (siehe unverbindliche Schnittzeichnung B-B).

Am östlichen Ende dieser Straße ist eine Aufweitung zur Errichtung einer Kehre festgesetzt worden. Die Abmessung des Kehrenbereichs wurde nach der öffentlichen Auslegung von ursprünglich 28,5 m auf 33 m erweitert, um ausgedehnterer Wendekreise großer, mehrachsiger LKW's und Sattelzüge gerecht zu werden. Die daran angrenzenden Baugrenzen des nördlich befindlichen Gewerbegebiets wurden entsprechend reduziert.

- Für die „Straße C“ ist eine Straßenbreite von 13 m vorgesehen. Dieser Querschnitt enthält eine 7,5 m breite Mischverkehrsfläche, zwei 0,5 m breite Sicherheitsstreifen mit einer Baumreihe und einen 5 m breiten Entwässerungsgraben (siehe unverbindliche Schnittzeichnung C-C).

Der westliche Teil dieser Straße - der Unterführungsbereich - ist im bestehenden Bebauungsplan Rahlstedt 79 als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und soll als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. In dem Kreuzungsbereich der „Straße C“ und dem Höltigbaum ist eine Brücke festgesetzt worden, so dass eine kreuzungsfreie Querung ohne Störung des fließenden Straßenverkehrs gewährleistet ist

Der Anschluss der gewerblichen Grundstücke ist entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese Straße nur als sogenannte Kommunaltrasse genutzt werden soll. Eine Ausnahme bildet die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit für Nutzer und Besucher der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hunderennbahn in Richtung „Planstraße A“.

- Für die „Straße D“ (östlicher Teil der Notausfahrt) ist eine Straßenbreite von 10 m vorgesehen. Dieser Querschnitt beinhaltet einen 2,5 m breiten Gehweg, eine insgesamt 7 m breite zweistreifige Fahrbahn und einen 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen (siehe unverbindliche Schnittzeichnung D-D). Der Kurvenradius der Straße „D“ auf Höhe der Einfädelung in das westliche Fahrrecht wurde nach der öffentlichen Auslegung aus verkehrlichen Gründen geringfügig erweitert.

Diese geringfügigen Änderungen der Straßenverkehrsflächen der Straße A, B und D betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Eine verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets für den motorisierten Individualverkehr an den Höltigbaum sowie zum Westteil der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne ist

nicht vorgesehen. Die Unterführung des Höltigbaum soll Fußgängern, Radfahrern und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als sogenannte Kommunaltrasse zur Verfügung stehen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der parallel zur Sieker Landstraße vorgesehene 5 m breite Gehweg auf die außerhalb des Plangebiets befindliche „Alte Salzstraße“ verlegt. Anstelle der Ausweisung als Straßenverkehrsfläche wurde diese Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und der nördlich angrenzenden Maßnahmenfläche „D“ zugewiesen. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für die Erschließung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken unterschiedlicher Größenordnung auch nach Feststellung des Bebauungsplans sicherstellen zu können. Wenn weitere Verkehrsflächen erforderlich werden, so hat sich deren Lage an der Darstellung des Funktionsplans zu orientieren.

4.6 Oberflächenentwässerung

Ziel der wasserwirtschaftlichen Planung ist es, das Niederschlagswasser möglichst in unmittelbarem Einzugsbereich zu belassen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll über ein System von offenen Mulden und Gräben mit gedrosselter Abflussgeschwindigkeit auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für Wald und innerhalb der Straßenverkehrsfläche geführt und in noch anzulegende Vorreinigungsteiche mit Überlauf geleitet werden. Zur Sicherung der erforderlichen Flächen für die Wasserwirtschaft als Gräben und Abflussverzögerungsbereiche der offenen Oberflächenentwässerung sind Flächen innerhalb dieser sogenannten Maßnahmenflächen und der Flächen für Wald gekennzeichnet.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ist wegen der überwiegend wasserundurchlässigen Böden aus lehmigem Sand beziehungsweise Lehm nur bedingt möglich. Das in Rückhaltebecken gesammelte überschüssige Oberflächenwasser muss zum Teil vor Ort zur Verdunstung bzw. zur Ableitung gebracht werden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die innerhalb der Waldfläche/ nördlich der „Straße C“ vorgesehene Oberflächenentwässerung in westlicher Richtung verlängert.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 10). Dieser Weg soll dazu dienen, straßenunabhängig eine fußläufige Verbindung von den geplanten und vorhandenen Wohngebieten im Südwesten und im Westen des Plangebiets in das Naherholungsgebiet Höltigbaum im Osten zu ermöglichen.

Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, eine Zu- und Abfahrt zum Naherholungsgebiet Höltigbaum anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 11). Die vorhandene ehemalige „Panzerstraße“ im Osten und Nordosten des Plangebiets ist ein Teil der Grünverbindung zwischen der Stellau-Niederung und dem Stellmoorer Tunneltal sowie dem Naherholungsgebiet Höltigbaum. Das Fahrrecht auf dieser Trasse soll der Zu- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen zum Naherholungsgebiet Höltigbaum dienen, um insbesondere landschaftspflegerische Maßnahmen durch Forstbedienstete etc. zu ermöglichen.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Aufgrund der vorhandenen Topographie und der ausgeschöpften Kapazität der Sielleitung in der Sieker Landstraße ist diese Leitungstrasse als Abflussleitung für das gesamte Gewerbegebiet erforderlich. Darüber hinaus ist eine Gasversorgung des Gebiets über diese Leitungstrasse vorgesehen. Beide Leitungen setzen sich außerhalb des Plangebiets unter der Straße Höltigbaum in Richtung Waterblöcken/Sieker Landstraße fort.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung eines 10 m breiten Fahrrechts nördlich der Kehre der Straße „A“ bis an das ost-west verlaufende Gehrecht,
- ein 5 m breites Gehrecht auf der nördlichen Gewerbegebietsfläche wurde in einem östlichen Teilabschnitt um ein Fahrrecht ergänzt,
- das zwischen der Straße Höltigbaum und der Straße „A“ vorgesehene Leitungsrecht ist aus betriebsbedingten Gründen von 5 m auf 6 m erweitert und die Eckbereiche mit Abschrägungen versehen worden.

Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt.

4.8 Private Grünflächen

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets, nördlich der Kommunaltrasse zwischen der Straße Höltigbaum und dem vorgesehenen nördlichen Gewerbegebiet, ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hunderennbahn in einer Größe von etwa 2 ha vorgesehen. Diese Ausweisung wurde erforderlich, weil der Verein seinen bisherigen Standort in Farmsen (nördlich der U-Bahn-Station Trabrennbahn) zugunsten von Wohnungsbau aufgeben musste.

Auf dieser privaten Grünfläche sollen neben der Hunderennbahn, die für Rennen über Strecken von 280 m und 480 m geeignet sein muss, zeitweise etwa 30 Wohnmobil- bzw. Hundeanhängerstellplätze sowie ein kleineres eingeschossiges Vereinshaus mit einer Grundfläche von 240 m² untergebracht werden. Der 20 m lange Baukörper des Vereinshauses ist durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere bauliche Anlagen auf dem Gelände nicht vorgesehen. Die Stellplätze werden durch eine Zu- und Abfahrt an die „Straße C“ in der südöstlichen Ecke dieser Hunderennbahn angebunden.

Parallel zur „Straße C“ soll auf der privaten Grünfläche in einem Abstand von 1 m nördlich dieser Straßenbegrenzungslinie eine Baumreihe im Abstand von jeweils 10 m gepflanzt werden. Diese Anpflanzung dient der straßenbegleitenden Grünausstattung der alleeartig auszuführenden Kommunaltrasse.

Nach der öffentlichen Auslegung ist die nördliche Begrenzung der als „Private Grünfläche“ ausgewiesenen Fläche um 5 m nach Norden verschoben worden, um der Umsetzung der Hunderennbahn besser Rechnung tragen zu können. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Das Flurstück 2181 ist als private Grünfläche ausgewiesen, um den Grünzug, der sich zwischen dem Naherholungsgebiet Höltigbaum und dem Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal im Norden und der Stellau-Niederung im Süden befindet, zusammen mit der im Westen angrenzenden Waldfläche und der im Norden und Osten angrenzenden Maßnahmenfläche zu sichern. Das auf dieser Grünfläche vorhandene Einfamilienhaus genießt Bestandschutz. Eine planungsrechtliche Sicherung dieses Wohngebäudes konnte im Interesse des Erhalts des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzugs im Anschluss an das Naherholungsgebiet Höltigbaum und das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal nicht ermöglicht werden.

4.9 Beheizung

Zur Vermeidung von Schadstoffimmissionen durch einzelne Heizungsanlagen wird für das Gewerbegebiet die Festsetzung getroffen, dass die Neubebauung an ein Fernwär-

menetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen ist; soweit Produktionsabläufe eine Gasversorgung zwingend erfordern, sind Ausnahmen zulässig. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl und gasförmige Brennstoffe sowie Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Eine Anschlussmöglichkeit ist durch die in der Sieker Landstraße im Plangebiet gesicherte Fernwärmeleitung von der Müllverbrennungsanlage Stapelfeld in Richtung Wohnsiedlung Großlohe gegeben. Die Festsetzung dieser Anschlussart wird insbesondere im Interesse eines sparsamen Energieverbrauchs getroffen. Für Betriebe, deren Produktionsabläufe eine Gasversorgung zwingend erfordern, sind Ausnahmen zulässig, um auch diese Betriebe mit erheblichem Prozesswärmebedarf (z.B. Bäckereien) im Gewerbegebiet ansiedeln zu können. In Bereichen, in denen die Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt ist, ist zudem für die vom Produktionsablauf unabhängigen Nutzungen von Gebäudeteilen (z.B. als Büro- und Sozialräume) kein zusätzlicher Anschluss an das Fernwärmenetz erforderlich.

4.10 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Straßenlärm betroffen. Gewerbelärm ergibt sich einerseits in dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und andererseits im Plangebiet selbst. Der Straßenlärm entsteht insbesondere auf der Sieker Landstraße und der Straße Höltigbaum.

Für das Plangebiet besteht aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Sieker Landstraße und der Straße Höltigbaum eine hohe Vorbelastung, die den Gewerbelärm insbesondere in Straßennähe überlagert. Betroffen hiervon ist ein Hotel an der Sieker Landstraße 119 (Flurstück 2182 teilweise).

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, in welchem Umfang für die hiervon betroffenen Bauflächen lärmindernde Maßnahmen getroffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung der Straßenverkehrsführung zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen und -wänden) aus räumlichen und städtebaulichen Gründen vorgenommen werden. Insofern bleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an dem Gebäude getroffen werden können. Für den Bereich des an der Sieker Landstraße befindlichen Hotels wurde festgesetzt, dass entlang der Sieker Landstraße auf der mit „(c)“ bezeichneten Sondergebietsfläche durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume 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 durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 13).

Am Gebietsrand der Gewerbegebiete zu der hier angrenzenden empfindlicheren Nutzung mit Hotel und Wohnen sind die Werte der VDI 2058 einzuhalten. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigungen berücksichtigt.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27, 31) 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 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

4.11 Freileitungen / unterirdische Leitungen

Das Plangebiet wird im Westen in Nord-Süd-Richtung von einer 380/110 kV-Freileitung der Hamburgische Electricitätswerke AG (HEW) und einer 30 kV-Freileitung der Schlesweg überquert. Diese Freileitungen sind im Bebauungsplan ihrer Lage entsprechend gekennzeichnet.

Bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen unter den Freileitungen beziehungsweise innerhalb deren Gefahrenzonen sind in Baugenehmigungsverfahren mit den Leitungsträgern abzustimmen. Dies gilt für die genaue Abgrenzung der Schutzzone für die vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung als auch für Bauhöhen, Arbeitshöhen und Endwuchshöhen der Bepflanzung. Im Bereich der Masten dürfen bis zu einem Abstand von 10 m zu den Masteckstielen nur Sträucher oder Büsche bis zu einer Endwuchshöhe von 3 m über Gelände angepflanzt werden. Im Hinblick auf Wartungsarbeiten ist ein Mindestabstand für oberirdische Gehölzteile von 1 m zu den Masteteilen einzuhalten.

Zur Vermeidung von Gefährdungen für die Standsicherheit der Freileitungsmasten dürfen auf den Flurstücken 1174 und 1175 der Gemarkung Neurahlstedt sowie auf den Flurstücken 2179 und 3652 der Gemarkung Oldenfelde Tiefbauarbeiten nur nach vorheriger Absprache mit den Hamburgischen Electricitätswerken AG durchgeführt werden.

Das Plangebiet wird im Süden in Ost-West-Richtung von einer 30 kV unterirdischen Leitung und einem unterirdischen Fernmeldekabel unterquert.

Die vorhandene unterirdische 30 kV Leitung der Schlesweg sowie das Fernmeldekabel der Telekom sind im Plan als Kennzeichnung dargestellt. Nach der öffentlichen Auslegung wurden Ergänzungen in der zeichnerischen Übernahme der Kennzeichnungen vorgenommen. Es handelt sich hierbei um folgende Änderungen:

- parallel zur Sieker Landstraße wurden die vorhandenen Erdkabel der Schlesweg (110 kV und Telefon) als Kennzeichnung „(M)“ - Fernmeldewesen in den Plan aufgenommen.

- Das zwischen der Straße Höttigbaum und der Straße „A“ vorgesehene Leitungsrecht ist von 5 m auf 6 m erweitert worden. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.
- Eintragung einer vorhandenen unterirdischen 30 KV-Elektrizitätsleitung als Kennzeichnung zwischen der „Straße A“ und der Landesgrenze.

4.12 Waldflächen

Im Übergangsbereich des Gewerbegebiets zum östlich angrenzenden Landschaftsraum Höttigbaum sind Waldflächen ausgewiesen. Hier soll nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes ein ökologisch wirksamer, naturnaher Laubmischwald unter Berücksichtigung des Bestandes entwickelt werden. Ziel ist es, einerseits das Gewerbegebiet in Grün einzubetten und zur offenen Landschaft abzuschirmen, andererseits ist für die überplanten Jungwaldbestände an der Sieker Landstraße Ersatz zu schaffen.

Innerhalb der Waldfläche befinden sich Flächen für die Oberflächenentwässerung und Wegeflächen. Zusätzlich handelt es sich bei einem großen Teil der geplanten Waldflächen um schmale, von Straßen und Wegen durchbrochene, zwischen dem Gewerbegebiet und entlang des Gewerbegebiets verlaufende Streifen. Auf diesen Flächen ist Waldentwicklung nur eingeschränkt möglich. Es sind Grenzabstände einzuhalten, und die Randeffekte für den Wald sind erheblich. Die effektive Waldfläche wird deshalb hinter den in der Flächenbilanzierung unter Ziffer 8.1 dargestellten 8,03 ha zurückbleiben. Die Abgrenzung der Waldfläche zwischen der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein und der „Panzerstraße“ ist im Mittel um etwa 50 m nach Norden verschoben worden, um so eine ökologisch wirksame Grünverbindung zu erhalten. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

4.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

a) Begrünungsmaßnahmen

Aufgrund der Nähe zur Landesgrenze und zum Landschaftsraum Höttigbaum soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden, das sich durch einen hohen Anteil von begrünten Flächen auszeichnet. Unter dieser Zielsetzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen

oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung ist notwendig, damit die Anpflanzungen sowohl für den Biotop- und Artenschutz als auch zur Prägung des typischen Landschaftsbildes gesichert werden. Abgrabungen führen häufig zu erheblichen Wurzelverlusten und damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung, die dann in Kombination mit anderen Stressfaktoren (z.B. trockene Witterung) zu vermehrten Absterbeerscheinungen führen können. Daher sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig. Die Pflanzungen bieten insbesondere Lebensgrundlage für heimische Vögel und Insekten in städtisch geprägten Bereichen, die einer ständigen Veränderung des Lebensraumes unterworfen sind. Die Verwendung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern bietet die besten Voraussetzungen für eine aufwandsarme Pflege und einen dauerhaften Erhalt. Durch das Freihalten der Baumscheibe bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar, wodurch die Standortbedingungen für die Bäume verbessert werden. Zudem nimmt der Boden das anfallende Niederschlagswasser zur Versorgung der Bäume auf. Für die Anpflanzungen von Bäumen sind Mindestgrößen festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass bereits wenige Jahre nach der Pflanzung das gewünschte Erscheinungsbild und die angestrebten Funktionen der Pflanzungen für den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild erreicht sind. Die Regelung zur Mindestgröße der Vegetationsflächen und der Bäume wurde getroffen, um insbesondere im Bereich von versiegelten Flächen verträgliche Standortbedingungen für die Anpflanzung zu sichern.

- Die Ausweisungen von Flächen für das Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hunderennbahn und der nördlichen Gewerbefläche dienen einerseits dem Erhalt des Landschaftsbildes und andererseits der Abschirmung und Einbindung in die freie Landschaft und zum Wald. Ferner sind Bäume und Sträucher von Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für Kleintiere, für die Schadstoff- und Staubfilterung der Luft und die Verbesserung des Kleinklimas.

Die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt beinhaltet, dass bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind, um die oben dargestellten Funktionen zu übernehmen beziehungsweise die erhaltenswerte Situation wieder herzustellen.

- Die Festsetzung von Einzelbäumen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hunderennbahn parallel zur Planstraße "C" bilden eine Ergänzung des angestrebten alleearartigen Charakters dieses angrenzenden Straßenraumes. Darüber hinaus mindern Bäume durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft. Auch können dadurch einheimischen Tieren, soweit als unter den gege-

Auswirkungen der geplanten Wasserbaumaßnahmen auf den Naturhaushalt zu mindern.

c) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren zu können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Auf den mit „“ bezeichneten Flächen ist die Entsiegelung und Entwicklung offener Sukzessionsflächen festgesetzt. Die Panzerwaschanlage ist zurückzubauen und die betonierten Flächen sind zu entsiegeln. Anschließend sind die Flächen als offene Sukzessionsfläche zu entwickeln, um so eine natürliche Entwicklung für eine Biotopvielfalt zu gewährleisten. Infolge der Versiegelung haben sich Lebensformen entwickelt, die nach Entsiegelung der Flächen das Entstehen einer Biotopvielfalt behindern bzw. sogar unmöglich machen würde. Die Maßnahmen sind erforderlich, um einen wesentlichen Störfaktor in der Landschaft zu entfernen.

Die offengehaltenen Sukzessionsflächen „“ und „“ sollen als Lebensraum für Insekten und Vögel und in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild gesichert und entwickelt werden. Zur Verhinderung der Verbuschung sollen die Flächen, sofern sie nicht beweidet werden, alle 5 bis 10 Jahre gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren, um Nährstoffeinträge zu unterbinden.

Auf den mit „“ bezeichneten Flächen (Flurstücke 1174 (teilweise), 1175 (teilweise) und 1233 (teilweise) der Gemarkung Neurahlstedt und 2179 (teilweise), 3652 (teilweise), 3654 (teilweise) und 3761 (teilweise) der Gemarkung Oldenfelde) ist die Entwicklung von Weichholzauenbereichen vorgesehen. In Verbindung mit der Schaffung der für das Plangebiet notwendigen offenen Oberflächenentwässerung sollen entlang dieser Gräben Weichholzauen entstehen; diese Weichholzvegetation entspricht der natürlichen Entwicklung offener Gräben und Flüsse in der norddeutschen Tiefebene. Sie ist Lebensraum für speziell an diese Pflanzengesellschaft angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Die vorgesehenen Weichholzauen dienen als Puffer und Sichtbarrieren zu den hier zu errichtenden Gewerbebauten.

Der parallel zur Sieker Landstraße vorgesehene 5 m breite Gehweg wurde nach der öffentlichen Auslegung auf die außerhalb des Plangebiets befindliche „Alte Salzstra-

ße“ verlegt. Anstelle der Ausweisung als Straßenverkehrsfläche wird diese Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und der nördlich angrenzenden Maßnahmenfläche „D“ zugewiesen. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Auf den mit „C“ bezeichneten Flächen (Flurstück 2182 (teilweise) und 2183 (teilweise) der Gemarkung Oldenfelde ist eine extensive Weidewirtschaft zu entwickeln. Je ha Weidefläche sollen nicht mehr als 3 Großvieheinheiten ständig weiden. Die Weiden sind darüber hinaus maximal einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Außerdem sind auf den mit „C“ bezeichneten Flächen offene Sukzessionsflächen zu erhalten, die als Lebensraum für Insekten und Vögel und dem Erhalt des Landschaftsbildes dienen. Ein Teil der zwischen „Panzerstraße“ und Landesgrenze mit „B“ bezeichneten Maßnahmenfläche, die zum Erhalt offener Sukzessionsfläche vorgesehen war, wurde nach der öffentlichen Auslegung im südlichen Abschnitt (ca. 1,5 ha) in eine Maßnahmenfläche „C“ - extensive Weidewirtschaft mit der Zuordnung zum Sondergebiet, umgewandelt. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Gewerbegebieten die Flächen „A“ und „D“ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet; dem Sondergebiet werden die Flächen „C“ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Die Zuordnung ist Voraussetzung dafür, dass die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf die Eigentümer oder Vorhabenträger der Gewerbe- bzw. Sondergebietsgrundstücke umgelegt werden können.

d) Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenpopulationen

Wegen der aus dem Stadtgebiet herausgeschobenen Randlage des Gewerbegebiets zur offenen Landschaft mit schützenswerten Biotopstrukturen wird darauf hingewiesen, dass Lichtquellen verwendet werden sollten, die für nachtaktive Insekten unschädlich sind.

In den nördlichen und östlichen Randzonen des Gewerbegebiets wird empfohlen, ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen in möglichst niedriger Mast- und Konstruktionshöhe zu verwenden. Für die Ausleuchtung der sonstigen inneren Gewerbeflächen und Verkehrsflächen wird empfohlen, überwiegend Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Bei angestrahlten Fassaden und größeren Werbeanlagen wird empfohlen, helle weiße Flächen zu vermeiden.

e) Baum-, Landschafts- und Naturschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Des weiteren unterliegt ein 100 m bis 150 m breiter Streifen am östlichen Rand des Plangebiets dem Landschaftsschutz. Die nordöstlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Truppenübungsplatzes auf hamburgischem Gebiet wurden mit der Verordnung über das Naturschutzgebiet Höltigbaum vom 26. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 83) unter Schutz gestellt.

Zu den einzelnen Verordnungen siehe auch die weitergehenden Ausführungen in Ziffer 3.2.

4.14 Altlasten

Auf dem Gelände wurden wegen der vorausgegangenen militärischen Nutzung anhand von mehr als 90 Bodenaufschlüssen bis in eine Tiefe von maximal 11 m Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bewertet wurden das Grundwasser, der Boden sowie eventuelle Belastungen der Schutzwälle entlang der Schießbahnen; die Geschossfangsande wurden auf Veranlassung des Bundesvermögensamtes zwischenzeitlich aufgenommen und entsorgt. Es ergaben sich punktuell geringfügige Auffälligkeiten, die vermutlich auf Schlacke Beimengungen oder ähnliches zurückzuführen sind. Lediglich an einem Bohrpunkt wurden leicht erhöhte Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen angetroffen. Belastetes Bodenmaterial ist nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zwischenzeitlich entsorgt worden.

Im Bereich der Panzer- und LKW-Wartungshallen einschließlich Außenstationen (Abschmiergruben, Panzerwaschanlage, Abscheider) ist im Zuge ihres Abbruches mit Bauwerksbelastungen durch Alt- und Hydrauliköle, Fette und sonstige Betriebsmittel zu rechnen. Belasteter Bauschutt und Bodenaushub aus diesem Bereich sind gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung (LAGA-Regeln) zu verwerten beziehungsweise zu beseitigen. Einzelheiten ergeben sich aus der Fachlichen Weisung ABH-BO 7/95 (Abbruch Baulicher Anlagen (FW Abbrucharbeiten)). Darüber hinaus wird für den Rückbau die Einschaltung eines Ingenieurbüros für erforderlich gehalten.

Die gesamte ehemalige Standortschießanlage Höltigbaum ist Teil der Munitionsverdachtsfläche M 51, Ordnungsnummer 7842-01. Munitionsverdachtsflächen müssen vor jeder Veränderung der Bodenverhältnisse vom Kampfmittelräumdienst untersucht werden.

Weil der an der Sieker Landstraße gelegene Teil des Schießstandes kurzfristig für die Ansiedlung eines Betriebes vorgesehen war, ist dieser Teil bereits untersucht und geräumt. In dem nördlich der Straße „B“/östlich der Straße „A“ ausgewiesenen Gewerbe-

gebiet wurde die Kennzeichnung einer Altlastverdachtsfläche aus dem Plan herausgenommen, da diese Fläche im Laufe des Planverfahrens saniert worden ist.

Der ehemalige Sportplatz ist in der jetzigen Lage bereits freigegeben; die Neuanlage für eine private Grünfläche/Hunderennbahn soll jedoch um 90 Grad gedreht werden, so dass nur noch die nördliche und südliche Spitze umgestaltet werden müssen.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung einschließlich der Erschließung verursacht erhebliche Eingriffe in das Wirkungsgefüge des Bodens, des Grundwassers, des lokalen Klimas, der Pflanzen- und Tierwelt sowie in das Landschaftsbild. Zu Zeiten der Nutzung des Gebietes durch die Bundeswehr waren rund 30% der Fläche durch Hallen, Straßen und sonstigen Gebäude versiegelt. Der Bebauungsplan ermöglicht nunmehr eine Versiegelung des Bodens auf den zu bebauenden Grundstücken von bis zu 80%. Desgleichen vergrößert sich der Eingriff in das Landschaftsbild alleine dadurch, dass sowohl die zulässigen Gebäudehöhen als auch die bauliche Dichte wesentlich größer ist, als im Zustand der Nutzung durch die Bundeswehr. Gerade im Hinblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet Höltigbaum ist dieser Eingriffstatbestand besonders zu werten und in der Folge zu mindern. Durch eine Reihe von Festsetzungen wird eine größtmögliche Minimierung der Eingriffe innerhalb der gewerblichen Bauflächen erreicht. Zum Ausgleich für verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Wald- und Maßnahmenflächen außerhalb der Bauflächen festgesetzt.

5.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffstatbestände und die vorgesehene Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der folgenden Zusammenfassung im Einzelnen aufgeführt.

Pflanzen- und Tierwelt

Mit der Bebauung werden folgende Beeinträchtigungen ausgelöst:

- Beeinträchtigung von Biotopen,
- Verlust von Biotopen durch baubedingte Beseitigung (Gehölze, Brachen etc.),
- Änderung der Lebensbedingungen durch z.B. Veränderungen des Kleinklimas oder des Wasserhaushalts und damit verbundene Verschiebung des Artenspektrums,
- vollständiger Verlust von Lebensraum durch Versiegelung.

Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen:

- Entwicklung von vorhandenen Gehölzbeständen,
- Sicherung von Brachflächen als offene Sukzessionsfläche,
- Entwicklung von vorhandenen Vegetationsflächen als Grünflächen,
- Entwicklung von vorhandenen unversiegelten Flächen und deren Aufforstung,
- Herstellen von Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken und deren Mindestbepflanzung,
- Anpflanzung von Laubbäumen und Strauchbeständen auf Stellplatzanlagen und im Straßenraum,
- Entwicklung von extensiv genutztes Weideland.

Außerhalb der zu bebauenden Flächen werden als Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Maßnahmenfläche die Panzerwaschanlage und sonstigen versiegelten Flächen rückgebaut, entsiegelt und zur offenen Sukzessionsfläche entwickelt. Darüber hinaus wird am Ostrand des Plangebiets nördlich des Sondergebiets ein Bereich für die Waldentwicklung vorgesehen. Diese Flächen werden in ihrer Funktion für die Pflanzen- und Tierwelt erheblich aufgewertet. Die Pflegemaßnahmen sichern diese Flächen in ihrer geplanten Funktion.

Boden

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung werden folgende Beeinträchtigungen ausgelöst:

- Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen,
- Bodenverdichtung durch die Baumaßnahme,
- Auffüllung, Abgrabungen und Austausch von Boden,
- bau- und betriebsbedingter potentieller Eintrag von Schadstoffen.

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Entwicklung von vorhandener offener Bodenfläche (Sukzessionsfläche und deren Aufforstung), auf die keine den Boden verändernde negative Nutzung einwirkt,
- Entwicklung von Grünflächen mit wenig in das Bodengefüge eingreifender Nutzung,
- Anlage von offener Bodenfläche zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke,
- Anlage von offener Bodenfläche für die Begrünung der Stellplatzanlagen,
- Anlage von unversiegelten Mittelstreifen zur Begrünung des Straßenraumes und zur Oberflächenentwässerung,

- extensiv genutztes Weideland.

Außerhalb der zu bebauenden Flächen werden als Ausgleichsmaßnahme im Bereich der Maßnahmenflächen die Panzerwaschanlage und sonstigen versiegelten Flächen rückgebaut und entsiegelt beziehungsweise vormals intensiv genutztes in extensiv genutztes Weideland umgewandelt. Diese Flächen werden in ihrer Funktion für den Boden erheblich aufgewertet.

Klima

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung werden folgende Beeinträchtigungen ausgelöst:

- Veränderung des Kleinklimas aufgrund von Wärmerückstrahlung und Wärmespeicherung durch die Gebäude und Erschließungsflächen,
- Verminderung der Kalt- und Frischluftproduktion durch Verlust von Vegetationsflächen.

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- Entwicklung offener Sukzessionsfläche, Grünfläche und Aufforstung als Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion,
- Entsiegelung und Entwicklung als offene Sukzessionsfläche,
- Anlage von bepflanzten Stellplätzen, sowie Mindestbepflanzung der Baugrundstücke zur Frischluftproduktion.

Der Eingriff in das Klima wird durch die genannten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Landschaftsbild

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauung werden folgende Beeinträchtigungen ausgelöst:

- Beeinträchtigung der Blickbeziehungen auf das Plangebiet, wenn die Gebäudehöhen die Baumkronen überragen,
- Beseitigung von struktur- und artenreichen Brachen mit besonderen Blühaspekten.

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

- größtmögliche Entwicklung von landschaftsprägenden Gehölzbeständen,

- intensive Begrünung des Gewerbegebiets, d.h. Mindestbepflanzung der Baugrundstücke, Anlage eines Vegetationsstreifens mit doppelter Baumreihe zur Strukturierung des Gewerbegebiets sowie zur Einbindung in die Landschaft,
- großflächige Gehölzanzpflanzung zur Gliederung des Gewerbegebiets und als Sichtschutz zwischen Gewerbegebiet und der freien Landschaft,
- Rückbau der Panzerwaschanlage mit Entsiegelung und Entwicklung als offene Sukzessionsfläche.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes reichen aus, um die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild auszugleichen, da das Gebiet bereits stark anthropogen überprägt ist.

In der Summe reichen die festgesetzten Maßnahmen nicht aus, um den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen- und Tierwelt auszugleichen beziehungsweise hierfür Ersatz zu schaffen. In Anbetracht der dringlichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen sowie des für diese Ansiedlung erforderlichen Straßenbaus wurde der Bereitstellung der Flächen für die Gewerbeansiedlung gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft der Vorrang eingeräumt.

Die im § 2 Nummer 17 festgesetzte Dachbegrünung für ein- und zweigeschossige Bürogebäude mit Ausnahme von Tragluft- und Leichtbauhallen könnte bei entsprechender Bauausführung zu einer weiteren Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt beitragen. Darüber hinaus könnte die im § 2 Nummer 16 festgesetzte Fassadenbegrünung bei erfolgter Bauausführung zu einer weiteren Minimierung des Ausgleichsdefizits führen.

Darüber hinaus würde die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens mit den damit einhergehenden Maßnahmen zu einer weiteren Verbesserung der Natur- und Landschaftssituation beitragen. Es kann sich dabei um folgende Maßnahmen handeln:

- Niederschlagsableitung in offenen naturnah anzulegenden Gräben und Sammlung in Rückhaltebecken zur gedrosselten Ableitung in die Vorflut, Einrichtung von Ölabscheidern bei Bedarf,
- Niederschlagsableitung in offenen Gräben und Sammlung in Rückhaltebecken zur Versickerung - soweit möglich - bzw. zur gedrosselten Ableitung in die Vorflut,
- offene Oberflächenentwässerung und Anlage von Regenrückhaltebecken mit klimausgleichender Funktion und

- Oberflächenentwässerung auf der zentralen Erschließungsstraße.

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/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und der Bebauungsplan Rahlstedt 79 vom 19. Mai 1976 (HmbGVBl. S. 135) aufgehoben.

Die Zulassung der zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Gewässerausbauten erfolgt in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 27. Dezember 2000 (BGBl. I S. 2048, 2052) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 11. April 2000 (HmbGVBl. S. 78).

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 462.000 m² groß. Hiervon entfallen auf gewerbliche Bauflächen neu etwa 230.000 m², auf Straßenverkehrsflächen neu etwa 24.400 m², auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (mit „B“ bezeichnete Fläche), die nicht den Gewerbe- und Sondergebietsflächen zugeordnet sind, 45.000 m² (davon neu etwa 24.600 m²), für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wasserwirtschaft etwa 31.000 m², private Grünflächen etwa 53.000 m² (davon neu etwa 51.600 m²), sowie auf Flächen für Wald etwa 80.000 m².

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans mussten die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenflächen sind unbebaut. Auf den für Gewerbe vorgesehenen Flächen mussten Betriebsgebäude, Gebäude für den Schießanlagenbereich sowie die Schießanlage inklusive der Wälle sowie vorhandene Betonstraßen abgerissen, aufgenommen und entfernt werden.

Weitere Kosten sind durch den Straßenbau, durch den Sielbau, durch die Herrichtung der Oberflächenentwässerung, durch den Wegebau und deren Ausgestaltung sowie durch die Unterhaltung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entstanden.

