

Begründung

zum Bebauungsplan Schnelsen 8

Eigentum der Plankammer
Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Vom 27. Febr. 1996

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem werden für Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben. Zur Zurücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), anerkannten Verbände erfolgt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 5/84 vom 19. September 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1625) eingeleitet. Im Verlaufe des Planverfahrens wurde ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgesetzt; eine entsprechende Ergänzung zum Aufstellungsbeschluß erfolgte im Zusammenhang mit dem Beschluß über die öffentliche Auslegung des Plans. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1984 und 17. August 1992 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1885, 1992 Seite 1577) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung im Rahmen von drei eingeschränkten Bürgerbeteiligungen nach § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Bereich südlich Peter-Timm-Straße als gewerbliche Baufläche sowie einen Bereich entlang der westlichen Plangebietsgrenze als Fläche für Bahnanlagen dar. Nördlich Peter-Timm-Straße sind Wohnbauflächen dargestellt. Die Holsteiner Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von Wohnbauflächen südlich Peter-Timm-Straße stellt zwar eine Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan dar, hält sich aber noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Hier soll im wesentlichen bereits bestehende Wohnnutzung gesichert werden. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe dieser Wohngebiete insgesamt gering ist und unterhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Nutzungen innerhalb von Bauflächen liegt.

3. Anlaß der Planung

Die im Nahbereich der Landesgrenze Hamburgs liegenden Flächen westlich Holsteiner Chaussee sollen städtebaulich neu geordnet werden. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue gewerbliche Nutzung auf derzeit nicht beanspruchten Flächen im Anschluß an bereits vorhandene Gewerbebetriebe und für die hierfür notwendige Erschließung geschaffen werden. Südlich Peter-Timm-Straße sollen im geringen Umfang und im Einklang mit bereits bestehender Wohnnutzung neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Als ökologischer Ausgleich für die zu erwartenden Bodenversiegelungen innerhalb der Gewerbegebiete, aber auch zur Verbesserung der Frei- und Grünflächenausstattung Schnelsens soll südlich Peter-Timm-Straße eine öffentliche Parkanlage und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus ist der Erhalt der "Schnelsener Mühle" mit den dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden (Flurstücke 396/397 der Gemarkung Schnelsen) durch Festlegung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 des Baugesetzbuchs vorgesehen, um die städtebauliche Situation langfristig zu sichern.

Wertvolle Bäume und Baumreihen werden durch Erhaltungsgebote geschützt. Für einen Teil des Plangebiets wird eine Landschaftsschutzverordnung teilweise aufgehoben.

4. Angaben zum Bestand

Der Bereich nördlich Peter-Timm-Straße ist mit bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Unmittelbar östlich der Bahnanlagen der AKN befindet sich eine zwei- bis dreigeschossige Altenwohnanlage. Nördlich daran schließt eine Fläche an, die von den Hamburger Wasserwerken als Brunnen zur Trinkwassergewinnung beansprucht wird. Entlang der Holsteiner Chaussee befinden sich ein- bis dreigeschossige Wohngebäude. Im Einmündungsbereich Peter-Timm-Straße/Holsteiner Chaussee befindet sich die sog. "Alte Mühle Schnelsen" mit den dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, in denen zum einen mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen gehandelt und zum anderen ein Getränkemarkt/Kiosk betrieben wird.

Südlich Peter-Timm-Straße sind Grundstücke mit eingeschossiger Wohnbebauung und Nebengebäuden vorhanden. Das Flurstück 5702 wird teilweise als Pferdekoppel genutzt; der nördliche Teil liegt brach. Die Flurstücke 4197, 6067, 6054, 6687, 4242 und 5773 sind derzeit ungenutzt (Wiesenbrache) bzw. mit dicht wachsendem Laub- und Stangengehölz bewachsen (Flurstück 5763). Auf dem Eckgrundstück Holsteiner Chaussee/Flagentwiet befindet sich ein drei- bis viergeschossiges Gebäude mit Supermarkt im Erdgeschoß und Büros in den Obergeschossen. Nördlich davon befindet sich im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 1170 eine eingeschossige Maschinenbauhalle/Schlosserei mit Bürogebäude. Das südliche Gewerbegebiet wird bereits durch eine Baufirma entsprechend genutzt.

Entlang dem Gleiskörper der AKN verläuft eine ca. 16 m breite Ladestraße mit abschließender Kehre und Anbindung zur Straße Flagentwiet.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

In Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Festsetzungen des bisher geltenden Baustufenplans werden gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Hierdurch soll den Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen werden, im Nordwesten Hamburgs weitere Flächen für produzierendes Gewerbe planungsrechtlich zu sichern. Im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete soll die Industriegebietsausweisung des Baustufenplans nicht weiter verfolgt werden.

Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen über eine neue Stichstraße entlang des Ladehofs des Bahnhofs Schnelsen. Von der Peter-Timm-Straße soll keine Erschließung des neuen Gewerbegebiets erfolgen, um die Wohnruhe in dieser Straße zu erhalten. Die nach § 2 Nummer 3 zulässigen weiteren Verkehrsflächen sollen deshalb an die Straße Flagentwiet bzw. die neue Stichstraße angebunden werden. Eine Erschließung der neuen Gewerbeflächen ohne Inanspruchnahme von Flächen des bestehenden Gewerbebetriebes ist nicht möglich. Um dabei eine Teilung des Betriebshofs zu vermeiden, wurde die neue Straße an die Westgrenze des südlichen Gewerbegebiets in Nachbarschaft zum Ladehof der AKN gelegt. Von einer Ausweisung der Straße weiter westlich, außerhalb des Gewerbegebiets, mußte abgesehen werden, da der hier vorhandene Graben für die Oberflächenentwässerung benötigt wird, ein Höhenunterschied von 1,5 m besteht und die Ladestraße der Bahn erhalten bleiben muß. Im Rahmen der Abwägung wurde den betrieblichen Belangen, das Gewerbegrundstück durch eine neue Straße nicht zu teilen, ein höherer Stellenwert gegenüber den Nachteilen beigemessen, die sich für eine eingeschränkte Benutzung der Portal- und Turmdrehkräne bezüglich der Beladung von Güterwagen durch die ausgewiesene Erschließungsstraße ergeben. Eine Gefährdung des Betriebs wird nicht gesehen, da die Inanspruchnahme von Flächen in Anbetracht der Gesamtgröße des Betriebshofs begrenzt bleibt. Die verbleibenden Flächen lassen notwendige Umorganisationen zu.

In den Gewerbegebieten werden mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8, die der Obergrenze des Maßes 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), entsprechen und der auf Grund der überwiegend zulässigen Gebäudehöhe von 11 m über Gelände als Höchstmaß, die bei gewerblich genutzten Gebäuden einer Zweigeschossigkeit entspricht, festgesetzten Geschosflächenzahl von 1,6, die unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegt, die Voraussetzungen für eine auch wirtschaftlich vertretbare Ausnutzung der Grundstücke geschaffen.

Für die mit "(B)" bezeichneten Bereiche der Gewerbegebiete, die an die Wohngebiete an der Holsteiner Chaussee bzw. Peter-Timm-Straße angrenzen, wurde eine Gebäudehöhe von maximal 8 m über Gelände ausgewiesen. Durch diese Festsetzung wird die Nachbarschaft der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt und sichergestellt, daß die Höhenentwicklung der gewerblichen Bauten die Höhe der zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach nicht überschreitet. Nördlich Flagentwiet wird in Anlehnung an die südlich angrenzende außerhalb des Plangebiets liegende gewerbliche Bebauung und zur städtebaulichen Akzentuierung eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. In Ergänzung zu der bereits vorhandenen gewerblichen Be-

bauung ist das Gewerbegebiet mit einer Flächenausweisung ohne Festsetzung einer Bauweise ausgewiesen. Damit wird eine größtmögliche Freizügigkeit bei der Anordnung der Gebäude und eine den Betrieben gerecht werdende wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die vorhandene gewerbliche Bebauung auf dem Flurstück 1170 konnte nicht in vollem Umfang gesichert werden, weil die Grenze zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung von Bebauung entsprechend der vorhandenen Situation auf den angrenzenden Flurstücken freigehalten werden soll. Die gegenwärtige Nutzung wird dadurch aber nicht beeinträchtigt; sie erhält Bestandsschutz. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auf dem nördlich angrenzenden gewerblich nutzbaren Teil des städtischen Flurstücks 5763.

Für die nördliche Gewerbefläche wurde nach der öffentlichen Auslegung die Festsetzung der Geschossigkeit aufgeben und dafür eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m bzw. zum angrenzenden Wohngebiet hin von 8 m über Gelände festgesetzt. Für das südliche Gewerbegebiet wurde anstelle der Zweigeschossigkeit eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 11 m ausgewiesen. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, luftbelastende und geruchsbelastende Betriebe sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Hierfür sind im einzelnen die nachstehend aufgeführten städtebaulichen Gründe maßgebend:

- Ein Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grund der Nähe des Gebiets zum Stadtteilzentrum Schnelsen und im Hinblick auf das geplante Nebenzentrum Burgwedel. Bei einer Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen auf das System der zentralen Standorte und ihre Entwicklung - hier insbesondere für die Zentren Schnelsen und Burgwedel - befürchtet werden. Eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft würde von den benachbarten Zentren abgezogen und stünde somit den städtebaulichen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg entgegen, wie sie im Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und in den "Leitlinien des Senats für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik" dargestellt sind. Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben auf den Gewerbeflächen soll eine städtebauliche Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnut-

zungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Darüber hinaus sollen die südlich Peter-Timm-Straße festgesetzten Gewerbeflächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Damit werden die wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg unterstützt, im Raum Schnelsen Arbeitsplätze und Flächen für produzierendes Gewerbe zu schaffen bzw. zu sichern. Darüber hinaus soll dem in Schnelsen bestehenden Mangel an gewerblichen Bauflächen abgeholfen werden.

- Mit dem Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird insbesondere auf die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen. Die Festsetzung wird getroffen, um zusätzliche Störungen und Belästigungen durch Emissionen weitestgehend zu vermeiden, da diese Gebiete durch den Bahnbetrieb und die Verkehrsemissionen der Holsteiner Chaussee bereits stark belastet sind.
- Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennis hallen, Bowlingbahnen) ist notwendig, um die gewerblichen Grundstücke dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten. Mit dem Ausschluß soll einer in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung entgegengesteuert werden, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung vornehmlich produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.
- Der Ausschluß von Ausnahmen für Spielhallen u. ä. Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wird notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen (insbesondere für das produzierende Gewerbe) entgegenzuwirken. Spielhallen, Sex- (Video-) Kinos oder Live-Darstellungen ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der genannten städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe ist infolge der günstigen verkehrlichen Erreichbarkeit der Gewerbegebiete auch dadurch gegeben, daß z. B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Darüber hinaus wäre zu befürchten, daß durch eine Zulässigkeit der angesprochenen Branchen und Gewerbebezweige eine insgesamt als nachteilig zu bewertende Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten würde. Bei dem Mangel an gewerblichen Bauflächen im Westen und Nordwesten Hamburgs ist eine solche Entwicklung auf diesen gewerblichen Bauflächen nicht vertretbar. Sie könnte dazu führen, daß Außengebiete für die Ansiedlung produzierender Betriebe erschlossen werden müßten.

Auf Grund der vorstehend beschriebenen Gliederung des Gewerbegebiets kann die angrenzende Wohnbevölkerung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen, die aus dem Betriebsablauf gewerblicher Betriebe erwachsen könnten, geschützt werden. Andererseits sind trotz der vorgenommenen Nutzungseinschränkungen in den Gewerbegebieten noch eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten möglich, die weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zulassen. Außerdem ist vorgesehen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen und zu betreiben sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Entsprechende Anforderungen, die dem Schutz der benachbarten Wohngebiete vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet dienen, sollen im Baugenehmigungsverfahren gestellt werden. Mit der gleichen Zielsetzung wurden auf den Gewerbegebietsflächen im Randbereich zu den Wohngebieten 6 m bzw. 10 m breite Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

5.2 Reines Wohngebiet

Die bereits vorhandene Bebauung nördlich Peter-Timm-Straße/westlich Holsteiner Chaussee entspricht in ihrem Charakter einer reinen Wohngebietsnutzung. Dementsprechend wird reines Wohngebiet festgesetzt, wobei sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert. Für die Flurstücke 392, 3849 und 391 im Norden des Plangebiets wird eine zweigeschossige offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Damit wird eine flexible Anordnung von Wohngebäuden bei einer Neubebauung dieser Grundstücke ermöglicht.

Mit diesen Festsetzungen werden die Bestimmungen zur Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eingehalten. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand angestrebt. Die Festsetzung von zweigeschossiger Bebauung orientiert sich an der überwiegend vorhandenen südlich angrenzenden zweigeschossigen Reihenhausbauung.

Zur Erhaltung der bestehenden Struktur wird für das reine Wohngebiet beiderseits des Barmstedter Wegs entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung eine Baukörperausweisung vorgenommen. Beiderseits des Barmstedter Wegs wird demnach eine überwiegend ein- und zweigeschossige geschlossene Bebauung ausgewiesen. Die vorhandenen dreigeschossigen Wohngebäude entlang der Holsteiner Chaussee wer-

den bestandsgemäß ausgewiesen. Da die Gebäudelänge nördlich des Barmstedter Weges teilweise mehr als 50 m beträgt, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 entspricht dem Bestand und liegt unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Südlich des Barmstedter Weges wird entsprechend dem Bestand und im Hinblick auf die kleinere Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im Gegensatz zum Wohngebiet nördlich des Barmstedter Weges wird hier eine offene Bauweise festgesetzt, weil die Gebäudelänge weniger als 50 m beträgt.

Für die Flurstücke 1154 und 1156 (Eckbereich Holsteiner Chaussee/Peter-Timm-Straße) wird eine am Bestand orientierte dreigeschossige Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise vorgenommen. Die Grundflächenzahl von 0,3 liegt unter der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Wegen der Gebäudelänge von mehr als 50 m wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die südlich an die Peter-Timm-Straße angrenzende Einzelhausbebauung und das z. Z. unbebaute Flurstück 4242 wird eine Flächenausweisung für eine dreigeschossige geschlossene Bebauung vorgenommen. Eine solche Bebauung ist in der Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet vertretbar. Der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt ca. 35 m, entlang der Nordgrenze des Gewerbegebiets ist ein 10 m breites Anpflanzgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher und eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8 m über Gelände im Randbereich der überbaubaren Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Im Wohngebiet soll eine maßvolle Verdichtung durch Geschoßwohnungsbau im Einzugsbereich der AKN-Haltestelle Schnelsen erreicht werden. Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung und die mit 0,8 festgesetzte Geschoßflächenzahl liegt darunter. Für das Flurstück 4196 wird nur eine zweigeschossige geschlossene Bebauung ermöglicht, da wegen des begrenzten seitlichen Abstands zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus Gründen des Schutzes der zu erhaltenden Bäume eine dreigeschossige Bebauung städtebaulich nicht vertretbar ist. Auch aus diesen Gründen sind die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit 0,6 unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auf Grund der unmittelbar westlich angrenzenden zu erhaltenden Baumreihe wurde eine Festsetzung des Firstes in Nord-Süd-Richtung, einer höchstzulässigen Dachneigung von 45 Grad und der Traufhöhe des Gebäudes von höchstens 6 m über Gelände getroffen. Dabei entspricht die Traufhöhe der Höhe der Außenwände eines Gebäudes, zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden

den Mauerwerks mit der Dachkante. Mit den genannten Festsetzungen soll eine für den Erhalt der Bäume günstige Anordnung der geneigten Dachflächen ermöglicht werden. Die Festsetzung der Dachneigung gilt auch für die östlich angrenzenden Wohnbauflächen, auf denen eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht wird, um eine einheitlich gestaltete Dachlandschaft zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahlen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen auf die festgesetzten Geschoßflächenzahlen anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 7). Wegen der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet soll die Ausnutzung der Grundstücke in dieser Form begrenzt werden.

5.3 Allgemeines Wohngebiet

Für die auf dem Flurstück 4238 durch einen privaten Träger betriebene Altenwohnanlage wird eine Baukörperausweisung in einer zwei- bis dreigeschossigen geschlossenen Bauweise ihrem jetzigen Bestand entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 liegt unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, weil eine Bestandsausweisung erfolgt. Ein Bedarf für bauliche Erweiterungen besteht nicht.

Bestandsentsprechend wird für die Flurstücke 396 und 397 im Eckbereich Holsteiner Chaussee/Peter-Timm-Straße eine zweigeschossige offene Bebauung ausgewiesen. Zur Sicherung der das Gebiet städtebaulich prägenden Bebauung (vgl. Ziffer 5.5) wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 nicht voll ausgeschöpft.

Entlang der Holsteiner Chaussee zwischen reinem Wohngebiet und Kerngebiet wird bestandsentsprechend eine zweigeschossige offene Bebauung ausgewiesen. Dabei wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Durch die getroffene Flächenausweisung wird der Gebäudebestand entlang der Holsteiner Chaussee und im rückwärtigen Bereich berücksichtigt. Auch einer weiteren Bebauung auf dem Flurstück 1155 wird damit Gestaltungsspielraum eröffnet. Die vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 1155 konnte nicht voll berücksichtigt werden, weil entlang der Holsteiner Chaussee überwiegend größere Vorgartentiefen durch Rücknahme der Baugrenzen vorgesehen sind. In Anlehnung an den bisher verbindlichen Teilbebauungsplan TB 87 vom 12. November 1954 für den Bereich der Holsteiner Chaussee, der auf beiden Straßenseiten breite Vorgartenstreifen vorgesehen hat, ist auf dem Flurstück 1155 eine Sicherung des fast an der Straßenlinie stehenden älteren Wohngebäudes nicht möglich.

5.4 Kerngebiet

Für das Flurstück 1174 im Eckbereich Holsteiner Chaussee/Flagentwiet sowie für den östlichen Teil des nördlich anschließenden Flurstücks 1173 wird Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Zur städtebaulichen Akzentuierung dieses insbesondere für Büros gut geeigneten Eckgrundstücks in zentraler Lage von Schnelsen und in Anlehnung an das westlich anschließende dreigeschossige Gewerbegebiet wird im südlichen Eckbereich eine maximal viergeschossige Bebauung zugelassen, die entlang der Holsteiner Chaussee über drei auf zwei Geschosse gestaffelt ist. Hierdurch soll auch ein angemessener Übergang zu der nördlich anschließenden zweigeschossigen Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch die größeren Vorgartentiefen entlang der Holsteiner Chaussee und der Straße Flagentwiet sind die ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten begrenzt. Es wird eine unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegende Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung sind ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 6). Wegen der Lärmimmissionen aus dem westlich unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet und von der Straßenkreuzung Holsteiner Chaussee/Flagentwiet sollen somit nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kommt daher nicht in Betracht.

Die festgesetzte Baugrenze auf dem Flurstück 1173 wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen geändert. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Auch hier konnte der im Straßenbereich belegene Gebäudeteil nicht voll in seinem Bestand gesichert werden (vgl. Ziffer 5.3).

Entlang der Holsteiner Chaussee und im Eckbereich Holsteiner Chaussee/Flagentwiet wurde ein Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um eine Nutzung der Vorgartenfläche durch Stellplätze zu verhindern. Damit wird ein Mindestmaß an Begrünung dieses Übergangsbereichs von breiten Straßenflächen und Bürogebäude vorgegeben.

5.5 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1), zuletzt geändert am 29. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1994 Seite 301, 1995 Seiten 17, 66), in der jeweils geltenden Fassung, eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Der Erhaltungsbereich betrifft den Eckbereich Peter-Timm-Straße/ Holsteiner Chaussee (Flurstücke 396 und 397) und sichert einen städtebaulich bedeutsamen Restbestand des ehemals dörflich strukturierten Stadtteils Schnelsen. Es handelt sich hierbei um die Ende des 19. Jahrhunderts erbaute sog. Alte Mühle Schnelsen mit den dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die in fast unverändertem Zustand erhalten sind. Nördlich anschließend befindet sich eine Villa aus der Jahrhundertwende, die den Übergang vom vorindustriellen Bauerndorf zur Vorstadtsiedlung der Industrialisierungszeit charakterisiert. Das Gebäude mit horizontal und vertikal gegliederten Fassaden, kräftigen Traufgesimsen und abschließender Dachgestaltung repräsentiert das typische Milieu des Stadtteils Schnelsen. Der Erhalt dieser baugeschichtlich bedeutsamen Gebäude ist ein besonderes städtebauliches Anliegen. Eine Erhaltung, die sich lediglich auf das Mühlengebäude beziehen sollte, ist mit den Zielsetzungen des § 172 des Baugesetzbuchs nicht vereinbar, weil nicht nur die Mühle, sondern auch die anderen Gebäude im Eckbereich Peter-Timm-Straße/Holsteiner Chaussee die städtebauliche Gestalt des Gebiets prägen.

Die mit dem Erhaltungsbereich verfolgten städtebaulichen Ziele rechtfertigen es, hier auf den breiten Vorgartenstreifen entlang der Holsteiner Chaussee zu verzichten und die vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand zu sichern.

Die rückwärtige Baugrenze der sog. Alten Mühle Schnelsen wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, um den Neubau einer größeren Halle anstelle eines alten

Wirtschaftsgebäudes zu ermöglichen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Lösungsansätze zur Erschließung des Gewerbegebiets über die Peter-Timm-Straße, die Holsteiner Chaussee und die Straße Flagentwiet - auch unter Einbeziehung der vorhandenen Lade- und Lagerstraße der AKN - auf Wirtschaftlichkeit, verkehrstechnische Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs und Realisierbarkeit untersucht.

Im Ergebnis wird als Hupterschließung für die Anbindung der Gewerbegebietsflächen und unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung der in der Planzeichnung dargestellten südlichen Gewerbegebietserschließung über eine neu auszulegende Stichstraße von der Straße Flagentwiet ausgehend eindeutig der Vorrang gegeben (vgl. Ziffer 5.1).

Durch den Ausbau des Autobahndreiecks Hamburg Nord-West kann auf die ehemalige Verkehrskonzeption einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraße unter Einbeziehung der Straße Flagentwiet verzichtet werden. Die Straße bleibt jedoch auch zukünftig erhalten. Die vorhandenen Nebenflächen nördlich der Straße Flagentwiet reichen im Hinblick auf die Erschließung der neuen Gewerbegebietsflächen nicht aus. Deshalb sind für die Anlage eines Gehweges mit Grünstreifen und eines Grabens für die Oberflächenentwässerung ca. 4 m zusätzliche Straßenflächen erforderlich.

Die erweiterte Eckabschrägung im Einmündungsbereich Holsteiner Chaussee dient einer verbesserten Sichtbeziehung. Für die Verbreiterung des vorhandenen Fuß- und Radweges an der Holsteiner Chaussee bzw. die Herrichtung eines Fußwegs entlang der Peter-Timm-Straße wird die vorhandene Straßenbegrenzungslinie über das Flurstück 397 begradigt. Zur Verbesserung der Ein- und Abbiegemöglichkeiten in die Holsteiner Chaussee mit günstigeren Übersichtsbedingungen wurde eine nördliche Eckabschrägung Peter-Timm-Straße/Holsteiner Chaussee erforderlich. Im Bereich des zu erhaltenden Gebäudes Holsteiner Chaussee 321 (Flurstück 397) mußte die Erweiterungsfläche reduziert werden.

Von der Peter-Timm-Straße wurde parallel zur westlich gelegenen Parkanlage mit Anschluß an die geplante Gewerbeerschließung eine 5 m breite Fußwegeverbindung festgesetzt, um eine direkte Anbindung der Wohngebiete an den südlich des Plangebiets gelegenen Bahnhof Schnelsen zu schaffen.

Um bei Bedarf über die ausgewiesenen Erschließungsflächen hinaus im Gewerbegebiet weitere notwendige örtliche Verkehrsflächen realisieren zu können, ist in § 2

Nummer 3 festgesetzt, daß diese auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 11. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt werden können. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der öffentliche Weg, der die Gewerbegebietsflächen voneinander trennt, von dem Flurstück 3386 um ca. 25 m nach Norden auf das Flurstück 1166 verschoben und damit die nördliche Gewerbegebietsfläche zugunsten der südlichen Gewerbegebietsfläche verkleinert. Damit wird für den Bauhof eine Kompensation des Flächenverlustes durch die im Westen des Grundstücks vorgesehene Erschließungsstraße ermöglicht. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.7 Geh- und Fahrrechte

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte auf dem Flurstück 4238 umfassen die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH, im Westen eine Zu- und Abfahrt anzulegen und zu unterhalten, und die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, im Osten einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 9). Das Geh- und Fahrrecht für die Hamburger Wasserwerke ist notwendig, um eine ordnungsgemäße Erreichbarkeit der betriebenen Brunnenanlage (vgl. Ziffer 5.10) zu sichern. Die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes für die Freie und Hansestadt Hamburg soll die Erreichbarkeit des landschaftlich gestalteten Naherholungsbereichs der Rückhaltebeckenzone des Schnelsener Moorgrabens (außerhalb des Plangebiets) von Südosten sicherstellen.

5.8 Lärmschutz

Durch eine lärmtechnische Untersuchung von November 1993, die für ein Bebauungsplanverfahren nördlich des Plangebiets durchgeführt wurde, wurde festgestellt, daß wegen der von der Holsteiner Chaussee, die als Hauptverkehrsstraße Teil des übergeordneten städtischen Verkehrsnetzes ist, verursachten hohen Immissionen in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Eine Verlagerung des Verkehrs scheidet wegen des Hauptverkehrsstraßennetzes aus; aktiver Lärmschutz im Straßenbereich (z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden) ist wegen des nicht verfügbaren Straßenraums und aus stadtbildgestalterischen Gesichtspunkten nicht zu verwirklichen. Den Lärmimis-

sionen kann daher nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Demzufolge wird in § 2 Nummer 8 vorgeschrieben, daß im gesamten mit "(A)" bezeichneten allgemeinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet nördlich Peter-Timm-Straße entlang der Holsteiner Chaussee durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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. Durch diese Festsetzung werden die bauordnungsrechtlichen Forderungen des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. 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.

Für das mit "(A)" bezeichnete allgemeine Wohngebiet südlich Peter-Timm-Straße wurde diese Festsetzung auch für die rückwärtigen Gebäude getroffen, da diese auch den Lärmimmissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet ausgesetzt sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden wegen der begrenzten Flächen und deren Zuschnitt sowie des Gebäudebestandes aus. Für den Erhaltungsbereich ist die Festsetzung wegen der unmittelbaren Lage einzelner Gebäude an der Holsteiner Chaussee erforderlich.

Die reinen Wohngebiete sind von dieser Festsetzung nicht betroffen, da sie überwiegend bestandsgemäß ausgewiesen sind und bauliche Veränderungen, die Schallschutzmaßnahmen erfordern, durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen sind.

Im Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung die "Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" gestrichen, da der Zweck dieser Festsetzung durch die textliche Regelung in § 2 Nummer 8 erfüllt ist. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.9 Fläche für Bahnanlagen

Im westlichen Planbereich verläuft eine eingleisige Eisenbahntrasse der AKN. Der Gleiskörper kreuzt höhengleich die Peter-Timm-Straße und die Straße Flagentwiet. Die vorhandene Bahnanlage einschließlich der Ladestraße nördlich der Straße Fla-

gentwiewt wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Langfristig ist vorgesehen, die Bahntrasse bei Bedarf zweigleisig zu erweitern, wobei eine Entscheidung zur zukünftigen Höhenlage der Trasse (Hochlage, Tieflage oder Halbabsenkung) noch nicht getroffen wurde. Damit eine Realisierungsmöglichkeit der in Frage kommenden Erweiterung auch zu einem späteren Zeitpunkt gegeben ist, werden die Flächenbedarfe als unverbindliche Vormerkungen gekennzeichnet.

5.10 Versorgungsfläche

Mit der Ausweisung einer Versorgungsfläche wird eine durch die Hamburger Wasserwerke GmbH betriebene Brunnenanlage zur Förderung von Trinkwasser gesichert. Die in einem geringfügigen Umfang vorgenommene Kennzeichnung eines Teilbereiches der Fläche als vorgesehene Bahnanlage steht der ausgewiesenen Nutzung nicht entgegen.

5.11 Grünflächen

Auf dem Flurstück 5763 südlich Peter-Timm-Straße ist dichter erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Um den Erhalt der Bäume sicherzustellen und die Fläche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird das Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. In direkter Nachbarschaft zur Altenwohnanlage kann somit ein mit Bäumen gestalteter Freiraum entstehen, der zu einer Reduzierung des Mangels an öffentlichen Grün- und Freiflächen in Schnelsen beiträgt. Die auf den Flurstücken 1166 und 1167 ausgewiesene Wegeverbindung wird innerhalb der Parkanlage bis zur Peter-Timm-Straße fortgeführt. Gleichzeitig übernimmt die Parkanlage die Funktion eines abschirmenden Grünbereiches zwischen den Wohngebieten an der Holsteiner Chaussee und dem nördlichen Gewerbegebiet.

Für den westlichen Teil der Flurstücke 5702 und 5773 wurde ebenfalls eine Ausweisung als Parkanlage getroffen. Vorgesehen ist die Anlage eines öffentlichen Fußweges und eines Grabens für die Oberflächenentwässerung, die - auch nach Ausbau der Bahnanlagen - in einem gestalterischen Zusammenhang stehen sollen. Bis zu einer möglichen Realisierung der hier vorgesehenen Oberflächenentwässerung und Bahnanlagen soll die Fläche auf Grund des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs mit der östlich gelegenen Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen als naturnah gestaltete Parkanlage genutzt werden.

5.12 Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen/Oberflächenentwässerung

Südlich der Kehre Peter-Timm-Straße/östlich der AKN-Trasse wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Lage und planungsrechtliche Ausweisung werden durch die Funktion der Fläche im Zusammenhang mit der Oberflächenentwässerung des Plangebiets bestimmt. Für die Ausgestaltung dieser Fläche werden im einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

- Es ist ein naturnah gestaltetes Feuchtgebiet mit offenen Wasserflächen, Flachwasserzonen und standortgerecht bepflanzten Sumpf- und Röhrichtbereichen anzulegen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1).
- Das Feuchtgebiet und seine Randbereiche sind einer naturnahen Entwicklung zu überlassen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2).
- Der Aushubboden ist randseitig als Wall aufzusetzen und mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 3).
- Die Fläche ist einzufriedigen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 4).

Mit diesen Festsetzungen sowie durch die Ausweisung von zwei öffentlichen Parkanlagen soll ein Ausgleich für die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch eine bauliche Nutzung bisher brachliegender oder als Weide- oder Gartenland genutzter Flächen erreicht werden. Darüber hinaus soll durch die randseitigen Aufwallungen, Bepflanzungen und Einfriedigungen die Fläche vor Störungen geschützt werden. Darüber hinaus sollen die Einfriedigungen der Sicherheit der Bevölkerung, insbesondere dem Schutz von Kindern dienen.

Teile des auf den benachbarten Gewerbeflächen nicht versickerbaren gering belasteten Niederschlagswasser - insbesondere das von den Dachflächen abfließende Wasser - sollen dem als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen ausgewiesenen Feuchtgebiet über offene Gräben zugeleitet werden, soweit die Abflußverhältnisse und die Rückhaltekapazitäten dieses zulassen. Dadurch wird ein wichtiger Beitrag zur Verlangsamung des Wasserabflusses und zur Verbesserung der Wassergüte geleistet. Solange die Gesamtkapazität des geplanten Rückhaltebeckens Schnelsener Moor noch nicht zur Verfügung steht, wird die Fläche vorübergehend als Rückhaltebecken der Wasserwirtschaft in Anspruch genommen. Nach Fertigstellung des Rückhaltebeckens Schnelsener Moor wird in die Fläche des Feuchtgebiets nur noch

in dem (zur Sicherung eines Mindestabflusses und zur Sicherung der ökologischen Vielfalt) erforderlichen Umfang eingegriffen.

Von einer Zuordnung der Fläche zum angrenzenden Gewerbegebiet konnte abgesehen werden, da sich sowohl die Maßnahmenfläche als auch die neuen Gewerbegebietsflächen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befinden. Die Zuordnung soll beim Verkauf der Flächen vertraglich geregelt werden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im wesentlichen über vorhandene bzw. auszubauende Gräben und über die vorhandenen Regenwassersiele in der Peter-Timm-Straße und im Barmstedter Weg. Versickerungsmöglichkeiten bestehen wegen hoch anstehender wasserstauender Schichten (Moräne) nicht. Für die Entwässerung der neu ausgewiesenen Gewerbe- und Wohnbauflächen ist ein Ausbau des Hauptvorfluters für das Plangebiet, dem Schnelsener Moorgraben und der anschließend größtenteils auf schleswig-holsteinischem Gebiet herzustellenden Hochwasserrückhaltebecken erforderlich. Für die Oberflächenentwässerung des Gebiets zwischen Peter-Timm-Straße und Flagentwiet ist der Erhalt und die Instandsetzung des unmittelbar östlich der Ladestraße der AKN vorhandenen Grabens und nördlich anschließend der Ausbau des östlichen Bahngrabens bis zur vorgesehenen Neubaustrecke des Schnelsener Moorgrabens an der Nordgrenze des Plangebiets notwendig. Für die Oberflächenentwässerung der neu ausgewiesenen Gewerbefläche soll ein ca. 4 m breiter Graben im Süden dieser Fläche hergestellt werden. Die für die genannten Maßnahmen erforderlichen Flächenbedarfe sind im Bebauungsplan als "Vorgesehene Oberflächenentwässerung" gekennzeichnet.

5.13 Baum- und Landschaftsschutz

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). Einzelbäume und Baumgruppen, die wegen ihres Standortes, der Baumart, ihrer Größe und ihrer die Umgebung prägenden Erscheinung eines besonderen Schutzes bedürfen, sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten.

Teile des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 9. August 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 252). Da die Ausweisung von Wohngebiet mit den Festsetzungen der Landschaftsschutz-

verordnung nicht vereinbar ist, wird die Landschaftsschutzverordnung für Teilbereiche des Plangebiets aufgehoben (vgl. § 3). Die aus dem Landschaftsschutz entlassenen Flächen bilden mit ihrer vorhandenen Bebauung den städtebaulichen Abschluß zu den angrenzenden und im Landschaftsschutz verbleibenden Freiflächen.

Bestehen bleibt der Landschaftsschutz für die Versorgungsfläche (Hamburger Wasserwerke) und für den Bereich nördlich des Schnelsener Moorgrabens (siehe Darstellung des Landschaftsschutzes im anliegenden Übersichtsplan), da in diesen Bereichen keine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

Im Landschaftsschutzgebiet findet wegen der spezielleren Regelungen die o.g. Baumschutzverordnung keine Anwendung.

5.14 Begrünungsmaßnahmen

Durch die vorgesehenen Ausweisungen werden Vegetationsflächen für eine bauliche Nutzung und für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen. Durch das Zusammenwirken der nachfolgend genannten Vorschriften kann die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gemindert werden. Darüber hinaus soll eine städtebaulich wirksame Durchgrünung der Gewerbeflächen und somit eine Einfügung dieser in benachbarte begrünte Wohngebiete erreicht werden. Die Begrünungsmaßnahmen bilden außerdem eine stadtoökologisch wichtige Voraussetzung zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftverhältnisse sowie zur Regeneration des Naturhaushalts.

- In den Gewerbegebieten sind auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen die Dächer der Gebäude flächendeckend zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4). Hierdurch wird auf die Nachbarschaft zum angrenzenden Wohngebiet Rücksicht genommen und der Blick von den angrenzenden Wohngebieten auf das Gewerbegebiet optisch verbessert. Darüber hinaus ist die Dachbegrünung eine stadtoökologisch wichtige Voraussetzung zur Verzögerung der Versickerung des Oberflächenwassers, für die Verbesserung des Kleinklimas und der Luftverhältnisse (Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Temperaturregelung, Schadstoffabsorption, Staubbindung). Sie stellt eine wirksame Begrünung sicher, die einen Ausgleich für die durch die Bebauung verlorengegangene Freifläche schafft. Die Dachbegrünung wird auf die Gebäude in den Randbereichen zu den Wohngebieten und zum Kerngebiet begrenzt. Die Anlage von begrünten Dächern anstelle von Flachdächern mit Kies-schüttung macht diese Nahtstelle gestalterisch verträglicher.
- In den Gewerbegebieten sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5). Durch die Fassadenbegrünung soll die gestalterische Wirkung der

Gewerbebauten verbessert und das Stadtbild aufgewertet werden. Insgesamt soll der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und zusätzlicher Lebensraum für Tiere, wie z.B. Vögel und Insekten, geschaffen werden. Ebenso soll damit eine Einbindung des Gewerbegebiets in das durchgrünte Umfeld erreicht werden.

- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Baumreihen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11 Sätze 1 und 2). Diese Ersatzpflanzverpflichtung mit Mindestgröße sichert, daß auch bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Situation wiederhergestellt werden kann. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume und Baumreihen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 3). Damit sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestands erreicht werden.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Bepflanzung so durchzuführen, daß ein Abstand der Pflanzen von 1 m eingehalten wird. Es sind 10 vom Hundert (v.H.) Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m und 90 v.H. Sträucher zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser dichten Bepflanzung sollen optisch wirksame Abstandsflächen zwischen Wohnen und Gewerbe erreicht werden, auch in der unbelaubten Jahreszeit.

5.15 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4, 5 und 10 Satz 4 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 10 Sätze 1 bis 3 sowie Nummern 11 und 12 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Auf den bisher unbebauten Flurstücken 4242, 6687, 6054, 6067, 4197, 5773, 1165, 1166, 3386 und teilweise 7569, 1155 sowie 5702, sämtlich südlich Peter-Timm-Straße, führt die Umsetzung des Bebauungsplans zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen. Diese Beeinträchtigungen ergeben sich durch Bodenverlust infolge von Versiegelung und Überbauung, verbunden mit einem Verlust an Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere im Bereich des vorhandenen Grünlandes. Das Landschaftsbild wird insbesondere beeinträchtigt durch Fortfall von Freiflächen. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind bebaut. Für das Maß der baulichen Nutzung sind unterschiedliche, den Bestand berücksichtigende Grundflächenzahlen festgesetzt, die teilweise eine begrenzte zusätzliche bauliche Entwicklung ermöglichen.

Die Beeinträchtigungen auf den gewerblichen Bauflächen werden gemindert durch eine Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,8 gegenüber einer Grundflächenzahl von 1,0 im bisher rechtsverbindlichen Baustufenplan. Außerdem sieht der Bebauungsplan entlang der Nord- und Ostgrenze des Gewerbegebiets zur Wohnbebauung hin jeweils eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor.

Als weitere Minderungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind die Dächer der Gebäude flächendeckend zu begrünen.
- In den Gewerbegebieten sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Südlich der Kehre Peter-Timm-Straße wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche ist als naturnah gestaltetes Feuchtgebiet mit offenen Wasserflächen, Sumpf- und Röhrichtbereichen herzurichten. Es ist vorgesehen, das nicht versickerbare Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet einzuleiten. Die Randbereiche dieser Fläche sind standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und einer naturnahen Entwicklung zu überlassen.
- Auf dem Flurstück 5763 südlich der Peter-Timm-Straße ist dichter Baumbestand vorhanden, der erhalten werden soll. Die Fläche wird als Parkanlage ausgewiesen, um sie für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Das bisherige Planungsrecht weist entlang der Holsteiner Chaussee Wohngebiet aus; zwischen der Straße Flagentwiet und der Peter-Timm-Straße ist bis auf einen ca. 60 m breiten Streifen südlich der Peter-Timm-Straße Industriegebiet ausgewiesen. Die nördlich angrenzenden, im Baustufenplan als Außengebiet ausgewiesenen Flächen sind bebaut. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen sowie Wohnbauflächen dar. Die Wohnbauflächen und die Kerngebietsflächen sind weitgehend bebaut. Die gewerblichen Bauflächen werden bis auf die rückwärtigen Grundstücksteile Peter-Timm-Straße 51 bis 57 sowie die Flurstücke 5773, 1165 und 1166 entsprechend genutzt. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sind die Eingriffe, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage darstellt, vorrangig vor einem vollständigen Erhalt der noch nicht baulich genutzten und mit Bewuchs versehenen Flächen insbesondere im Blockinnenbereich zwischen Peter-Timm-Straße und Bauhof. Die Industriegebietsausweisung des Baustufenplans konnte ohne zusätzliche Erschließung bisher nicht realisiert werden. Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Erschließung gewerblicher Bauflächen und konkretisiert die Zielsetzungen des Baustufenplans. Diese Eingriffe werden gemindert durch oben beschriebene Maßnahmen. Mit der städtebaulichen Planung werden in einem verkehrlich gut erschlossenen Teil von Schnelsen (Straßen und öffentlicher Personennahverkehr) zusätzliche gewerbliche Bauflächen in einem Bereich geschaffen, der bereits teilweise gewerblich genutzt wird. Mit dem Bebauungsplan werden Nutzungsabgrenzungen zwischen Bauflächen und zu erhaltenden Freiflächen verträglich geregelt. Für die Ableitung des Oberflächenwassers soll das vorhandene Gewässersystem (Schnelsener Moorgraben, Bahngraben) ausgebaut werden. Hierfür wird ein gesondertes wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine Planung, die städtebauliche und landschaftsplanerische Belange abgewogen berücksichtigt.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und der Teilbebauungsplan TB 87 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 985) aufgehoben.

Die verbindliche Festsetzung der unverbindlich vorgemerkten Bahnanlagen erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren nach § 18 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seiten 2378, 2396, 1994 I Seite 2439).

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 160978 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 18507 m² (neu etwa 6878 m²), für Parkanlagen neu ca. 8710 m² und für Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen neu etwa 2080 m² benötigt. Die neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind größtenteils unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten für den Flächenerwerb und für die Herrichtung der Straßenverkehrsflächen. Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Parkanlagen und der Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bauordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z. B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere ausreichende Regelungen entbehrlich geworden ist.

In der Landschaftsschutzverordnung
verbleibende Flächen

Vorgesehene Aufhebung der
Landschaftsschutzverordnung

- Anlage zur Begründung -
Übersichtsplan zum Bebauungsplan
Schnelsen 8
hier: Darstellung des Landschaftsschutzes
Maßstab 1: 5000