

Begründung
zum
Bebauungsplan Schnelsen 85

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Grundlage und Verfahrensablauf | 3 |
| 2 | Anlass und Ziele der Planung..... | 3 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 4 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 3.1.2 | Landschaftsprogramm..... | 4 |
| 3.1.3 | Bestehende Bebauungspläne..... | 5 |
| 3.1.4 | Erfordernis einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes..... | 5 |
| 3.1.5 | Baumschutz | 5 |
| 3.1.6 | Kampfmittelverdachtsflächen..... | 5 |
| 3.1.7 | Geplantes Wasserschutzgebiet | 5 |
| 3.2 | Planerisch beachtliche Tatbestände..... | 6 |
| 3.2.1 | Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel | 6 |
| 3.2.2 | Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Eidelstedt | 6 |
| 3.2.3 | Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen..... | 7 |
| 3.2.4 | Bezirksentwicklungsplanung..... | 7 |
| 3.2.5 | Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten | 7 |
| 3.2.6 | Lärmtechnische Untersuchung | 8 |
| 3.2.7 | Luftschadstoffuntersuchung..... | 8 |
| 3.3 | Angaben zum Bestand..... | 9 |
| 4 | Planinhalt und Abwägung..... | 10 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 4.1.1 | Mischgebiet | 10 |
| 4.1.2 | Gewerbegebiet | 10 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.2.1 | Mischgebiete | 11 |
| 4.2.2 | Gewerbegebiet..... | 13 |
| 4.2.3 | Dach- und Technikaufbauten..... | 15 |
| 4.3 | Einzelhandel | 15 |
| 4.3.1 | Mischgebiete | 17 |
| 4.3.2 | Gewerbegebiet..... | 18 |
| 4.4 | Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 21 |
| 4.4.1 | Begrünungsmaßnahmen | 21 |

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4.2 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 21 |
| 4.5 | Lärmschutz | 22 |
| 4.5.1 | Straßenlärm | 22 |
| 4.5.1.1 | Straßenlärm im Mischgebiet | 23 |
| 4.5.1.2 | Straßenlärm im Gewerbegebiet | 25 |
| 4.5.2 | Gewerbelärm..... | 25 |
| 4.5.3 | Lärmsanierung im Bestand..... | 26 |
| 4.6 | Straßenverkehrsfläche | 27 |
| 4.7 | Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung | 27 |
| 4.8 | Werbeanlagen..... | 28 |
| 5 | Beeinträchtigung von Natur und Landschaft | 29 |
| 6 | Maßnahmen zur Verwirklichung..... | 29 |
| 7 | Aufhebung bestehender Pläne | 29 |
| 8 | Flächen- und Kostenangaben..... | 29 |
| 8.1 | Flächenangaben | 29 |
| 8.2 | Kostenangaben..... | 29 |

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E1 / 09 vom 19. Februar 2009 (Amtl. Anz. 2009, S. 493) eingeleitet, geändert am 22. März 2011 (Amtl. Anz. 2011, S. 1019) und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden. Die Bürgerbeteiligung mit frühzeitiger öffentlicher Auslegung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Februar 2011 und 15. Juli 2011 (Amtl. Anz. S. 551 und S. 1652) stattgefunden.

2 Anlass und Ziele der Planung

Das Bebauungsplanverfahren Schnelsen 85 hat im nördlichen Teilbereich des Plangebietes die Zielsetzung, die über Jahrzehnte im Bestand manifestierten gemischten Nutzungsstrukturen zu sichern und weiter zu entwickeln. Daher ist planerisch die Festsetzung als Mischgebiet anstelle der bisherigen Gewerbegebietsausweisung vorgesehen.

Im südlichen Teilbereich soll das bestehende Gewerbegebiet bestätigt und als Gewerbestandort nachhaltig gestärkt werden, insbesondere für produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe.

Durch eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen, Baudichte) sollen die Gebiete für die Aufnahme zeitgemäßer Nutzungsansprüche gestärkt und damit nachhaltig als attraktive Ansiedlungsstandorte für mischgebietstypische bzw. gewerbliche Nutzungen ausgestaltet werden.

Einzelhandel soll im Plangebiet zum Schutz der benachbarten Stadtteilzentren sowie zum Erhalt der Gebietscharakteristik weitgehend ausgeschlossen werden. Ausnahmen sind in den Mischgebieten zur langfristigen Sicherung der im Bestand vorhandenen Nahversorgung, im Gewerbegebiet für Handel mit KFZ und Kfz-Zubehör sowie zu untergeordneten Anteilen für die ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe vorgesehen.

Weitere Regelungen zur verträglichen Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohnnutzungen werden mit der Maßgabe, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, getroffen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für das Plangebiet *Wohnbauflächen* dar. Die Holsteiner Chaussee ist als *Hauptverkehrsstraße* und *Bundesstraße* dargestellt.

Darüber hinaus ist im Beiblatt zum o. g. Flächennutzungsplan die Lage des Plangebietes in einem geplanten Wasserschutzgebiet vermerkt. Es sind Höhenbeschränkungen von 56 m über NN (untere Begrenzung des Bauschutzbereiches) gem. §§ 12, 17 Luftverkehrsgesetz einzuhalten.

System der zentralen Standorte im Flächennutzungsplan

Grundlage für die Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein räumlich und qualitativ breit gefächertes polyzentrales System, das auf historisch gewachsenen Zentren sowie ergänzenden, neu gebauten Einkaufszentren basiert. Das Konzept der Zentrenhierarchie von großen, übergeordneten und kleineren, nachgeordneten Standorten ist gemeinsam mit dem Prinzip der Siedlungs- und Landschaftsachsen konstituierendes Element der Hamburger Stadtentwicklungsplanung. Es findet sich daher im Flächennutzungsplan als planerisches Instrument für die gesamtstädtische Entwicklung wieder. Benachbart zum Plangebiet liegen die Zentren Eidelstedt und Schnelsen. Der Flächennutzungsplan stellt das Zentrum Eidelstedt als Bezirksentlastungszentrum und das Zentrum Schnelsen als Stadtteilzentrum dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Bereich der Planaufstellung im Mischgebiet sowie im Norden des Gewerbegebietes das Milieu *Gartenbezogenes Wohnen* und im Süden des Gewerbegebietes *Etagenwohnen* dar. Für die Holsteiner Chaussee wird das Milieu *Sonstige Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Entlang der Holsteiner Chaussee ist die milieuübergreifende Funktion *Entwicklungsbereich Naturhaushalt* dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt im Mischgebiet und im Norden des Gewerbegebietes den Biotopentwicklungsraum *Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil von Grünflächen (11a)* dar. Für den Süden des Gewerbegebietes werden *städtisch geprägte Bereiche teils mit geschlossener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)* dargestellt.

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 vom 23.12.1971 (HmbGVBl S. 1), mit Änderung vom 28.05.2001 (HmbGVBl. S. 111) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968, Schnelsen 60 vom 21. Mai 1974 (HmbGVBl. S. 155) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 und Schnelsen 38 vom 18. 10.2004 (HmbGVBl S. 392) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Beide Bebauungspläne weisen für den Planbereich *Gewerbegebiet in zweigeschossiger Bauweise* mit einer *Grundflächenzahl von 0,4* und einer *Geschossflächenzahl von 0,6* aus. Als Trennung zwischen den Gewerbebauflächen und den östlich angrenzenden Wohngebietsflächen (WR) ist ein *Anpflanzgebot* festgesetzt.

3.1.4 Erfordernis einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Größe an überbaubarer Fläche wird durch diesen Bebauungsplan nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB, wonach von einer Umweltprüfung nach § 2 Ansatz 4 BauGB und einem Umweltbericht abgesehen wird.

3.1.5 Baumschutz

Für die im Bereich der Planaufstellung vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.1.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren.

3.1.7 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Schnelsen 85 liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Eidelstedt / Stellingen - Schutzzone III. Das Wasserschutzgebiet ist derzeit noch nicht räumlich festgesetzt, jedoch können sich aus einer künftigen Festlegung Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben. Dadurch können zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung erforderlich werden. Für den Fall einer nachträglichen Vornahme ist nicht auszuschließen, dass Kosten der

Erfüllung der dann geltenden Schutzanforderungen entstehen, die bei sofortiger Berücksichtigung nicht anfallen.

3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel

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

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

Aufgrund des förmlichen Beschlusses durch die Bezirksversammlung des Bezirkes Eimsbüttel ist das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen. Somit sind die Ergebnisse und Zielformulierungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes Eimsbüttel in den Abwägungsprozess bei der Planaufstellung einzustellen.

3.2.2 Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums Eidelstedt

Für das Zentrum wurde von 2006 bis 2007 mit einer Projektgruppe aus Geschäftsleuten, Akteuren vor Ort und Politikvertretern gemeinsam ein städtebauliches Gutachten zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums Eidelstedt erarbeitet (Attraktivitätssteigerung Stadtteilzentrum Eidelstedt, Mai 2007).

Im Rahmen des Gutachtens zur Attraktivitätssteigerung des Eidelstedter Zentrums wurde auch eine Einzelhandelsexpertise erstellt (Einzelhandelsexpertise Stadtteilzentrum Eidelstedt, November 2006) die ausdrücklich auf das Risiko verweist, dass das Zentrum bei erhöhter Kundenmobilität durch Discounter- und/ oder Fachmarktstandorte an Ausfallstraßen weiter geschwächt werden könnte. Diesen Tendenzen gilt es planungsrechtlich entgegen zu wirken.

Derzeit gibt es Bestrebungen, das Bezirksentlastungszentrum Eidelstedter Platz durch Modernisierung des Eidelstedt-Centers sowie dessen Erweiterung um rd. 4.500 m² Verkaufsfläche zu stärken und den Standort nachhaltig wettbewerbsfähig zu halten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Umsetzung dieses Erweiterungsvorhabens zu schaffen, befindet sich derzeit der Bebauungsplan *Eidelstedt 71* in Aufstellung.

3.2.3 Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen

Im Programmplan-Entwurf Schnelsen (Stand: April 1985) ist für das Plangebiet *Gewerbe für Nahversorgung* mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6, am östlichen Rand des Plangebiets *sonstige Grünflächen* dargestellt.

3.2.4 Bezirksentwicklungsplanung

Die Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel legt verschiedene Leitziele für die bezirkliche Entwicklung fest, von denen mit Blick auf die Inhalte der Planänderung insbesondere folgende Ziele von Bedeutung sind:

1. Sicherung und Stärkung der Zentren
2. Wirtschaftsstandort Eimsbüttel stärken und profilieren

Zur Sicherung und Stärkung der Zentren sind ergänzend folgende Leitprojekte formuliert:

- Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums Eidelstedt (siehe auch 3.2.2),
- Vorbereitung für ein Business Improvement District (BID) Osterstraße,
- Neue Mitte Stellingen: Entwicklung einer zentralen Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistung am südlichen Sportplatzring und
- Schnelsen-Süd Center: Entwicklung einer familienfreundlichen Nahversorgung.

Für den Stadtteil Schnelsen wird das Stadtteilzentrum / Versorgungsbereich (C-Zentrum) in der Frohmestraße als Zentrum Schnelsen hervorgehoben. In diesem Bereich soll die Attraktivität ebenfalls verbessert werden.

3.2.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten ist innerhalb des Plangebietes für das Grundstück Holsteiner Chaussee 176 – 178 eine Fläche mit der AHKF Nummer 6044-032/00 eingetragen, die hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes als erledigt eingestuft ist.

Das Grundstück wurde zwischen 1961 und 1985 von einem Brennstoffhandel zur Heizöllagerung und –verkauf genutzt. Vorort befanden sich 3 Tanks mit insg. 57.000 l Fassungsvermögen. Außerdem ist von ca. 1960 bis 2001 die Nutzung durch verschiedene Automobilunternehmen bekannt. Anfang der 90er Jahre wurde das Firmengelände neugestaltet. In diesem Zusammenhang wurden die alten Gebäude abgerissen und die o.g. Öltanks ausgebaut.

Unter Berücksichtigung des im Zuge der Umgestaltung erfolgten Tankausbaus und der Erdbewegungen, der weitgehenden Versiegelung der Fläche sowie der geologischen Standortgegebenheiten besteht für die Fläche aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes auf Basis der Ergebnisse der Historischen Erkundung (1. Prüfschritt) kein weiterer Handlungsbedarf.

Aufgrund der Historie ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen zumindest teilweise noch Böden angetroffen werden, die nicht als unbelasteter Bodenaushub entsorgt werden können und zu Mehrkosten bei der Entsorgung führen. Im Vorfeld von Bauarbeiten

wird daher die Durchführung von Bodenuntersuchungen zur besseren Einschätzung und Planung der Bodenentsorgung empfohlen.

Im Bereich geplanter sensibler Nutzungen (Kinderspielflächen, Hausgarten) ist entweder ein Bodenaustausch vorzunehmen oder durch eine Oberbodenbeprobung die Einhaltung der entsprechenden Prüfwerte gemäß Bundes- / Bodenschutz- und Altlastenverordnung nachzuweisen.

Fazit: Aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes besteht für die Fläche kein Handlungsbedarf. Eine Kennzeichnung im Sinne des § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB ist nicht erforderlich.

3.2.6 Lärmtechnische Untersuchung

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen im Plangebiet mit dem durch Wohnen geprägten Umfeld sowie den vorhandenen Immissionsbelastungen aus dem Verkehrslärm wurde im April 2010 eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) durchgeführt.

3.2.7 Luftschadstoffuntersuchung

Im Gebiet des B-Planes sind keine Grenzwertüberschreitungen von in der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV in der Fassung vom 02. August 2010, BGBl I 2010, 1065) genannten Luftschadstoffen zu erwarten.

Zwischen Juni 2006 und Oktober 2007 führte das Institut für Hygiene und Umwelt ein rasterförmiges Messprogramm (siehe - Ergebnisse des Stichproben-Messprogramms Schnelsen - Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz Institut für Hygiene und Umwelt Mai 2008) in Schnelsen mittels orientierender Messungen (Messwagen) durch. Die straßenverkehrsgeprägten bzw. z.T. AKN nahen (die AKN fährt dieselbetrieben) Messstandorte wiesen, mit Ausnahmen weniger i.d.R. autobahn-naher Standorte, NO₂-Belastungen auf, die deutlich unter 30 µg/m³ lagen. Da an diesen Standorten sowohl die städtische Hintergrundbelastung als auch die unmittelbaren Verkehrsemissionen erfasst wurden, ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet in der Zukunft keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind. An einzelnen Messstandorten, die sehr wenig von Verkehrsemissionen beeinflusst werden und daher die in Schnelsen vorhandene städtische Hintergrundbelastung abbilden, lagen die Ergebnisse bei ca. 20 µg/m³. Da die Hintergrundbelastung im gesamten Stadtgebiet in den vergangenen Jahren rückläufig war und auch in Zukunft rückläufig sein wird (siehe Reduktionsfaktoren – geplante Neufassung des Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen – MLuS 2010) sind Grenzwertüberschreitungen, auch bei einer prognostizierten Zunahme des Straßenverkehrs, nicht zu erwarten.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Schnelsen, östlich der Holsteiner Chaussee und nördlich der Straße Spanische Furt. Mit Ausnahme von drei Flurstücken (6763, 8288 und 8079) ist es mit baulichen Nutzungen belegt.

Im nördlichen Bereich sind gemischte Nutzungsstrukturen mit vornehmlich ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, sozialen Einrichtungen, u.a. Kita und Kinderheim, sowie einem Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) vorhanden. Der Discounter erfüllt für das Umfeld des Plangebietes, das zu großen Teilen aus Wohnnutzungen besteht, eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Die rückwärtig zur Holsteiner Chaussee gelegenen Grundstücksteile sind teilweise bebaut. Das Grundstück mit der Kita- und Kinderheimnutzung (4557) wird rückwärtig von Osten über den Lerchenkamp erschlossen. Sämtliche übrige Erschließung erfolgt über die Holsteiner Chaussee.

Der südliche Bereich, dessen aktuelle Nutzungseinstufung als Gewerbegebiet planerisch bestätigt werden soll, weist im Bestand eine Mischung aus gewerblicher Nutzung, Wohnnutzung sowie brach liegender Flächen auf. Das ehemalige Baumarktgelände als nördlichstes Grundstück des Gewerbegebietes liegt seit mehreren Jahren brach, ebenso zwei weitere südlich angrenzende Flurstücke; eines davon wird zum Abstellen von großen Baumaschinen genutzt. Die südlichsten drei Flurstücke (Holsteiner Chaussee 176) werden von einem großflächigen Kfz-Gewerbebetrieb mit Kundenzentrum, Service, Gebrauch- und Neuwagenhandel genutzt. Darüber hinaus befindet sich in diesem Gewerbegebietsabschnitt auf zwei Flurstücken auch ausgeübte Wohnnutzung in freistehenden Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Sämtliche Grundstücke des Gewerbegebietes werden über die Holsteiner Chaussee erschlossen.

Die Holsteiner Chaussee ist im Plangebietsbereich Teil des historischen Abschnitts der Altona-Kieler-Chaussee, dessen ursprünglicher Charakter und historischer Straßenquerschnitt noch weitgehend erhalten ist. Sie weist einen prägnanten Alleecharakter auf, der jedoch teilweise durch Lücken im Bestand unterbrochen ist.

Das weitere Umfeld außerhalb des Plangebietes ist vor allem durch Wohnnutzung sowie an der Holsteiner Chaussee durch kleinteiliges Gewerbe, insbesondere Kfz-bezogene Betriebe geprägt. In ca. 1,5 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich die AKN-Haltestelle Hörgensweg im Süden und in ca. 1,5 km Entfernung in nördlicher Richtung die AKN-Haltestelle Schnelsen der Linie A1. Ab 2013 wird voraussichtlich die AKN-Haltestelle Schnelsen-Süd hinzukommen. In ca. 3 km Entfernung liegt außerdem die S-Bahn-Haltestelle Elbgaustraße. Außerdem tangieren mehrere Buslinien das Plangebiet. Zwei Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, an der Kreuzung Holsteiner Chaussee / Halstenbeker Straße / Heidlohstraße im Norden und an der Kreuzung Holsteiner Chaussee / Eidelstedter Brook / Spanische Furt im Süden.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen der Medien Gas, Wasser, Schmutzwasser sowie Elektrizität liegen unterirdisch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Sie sind von den Pla-

nungen nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems. Die Holsteiner Chaussee im Westen des Plangebietes ist vollständig mit einem Schmutzwassersiel besiedelt. Es liegen keine Regenwassersiele. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die straßenbegleitenden Gräben in der Holsteiner Chaussee (Gewässer II. Ordnung) nach Süden in den offenen Vorfluter Brookgraben entwässert.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiet

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466,479) festgesetzt. Das bestehende Planrecht sah hier bisher eine Nutzung als Gewerbegebiet vor.

Mit dieser Änderung der Nutzungsausweisung wird das Ziel verfolgt, die im Bestand manifestierten, gemischten Nutzungsstrukturen in diesem Teilbereich planungsrechtlich zu sichern und für gebietstypische Entwicklungen zu öffnen. Der vorhandene mischgebietstypische Charakter hat sich trotz der seit Jahrzehnten geltenden planungsrechtlichen Ausweisung als Gewerbegebiet erhalten und dem damaligen Planungsziel nicht angepasst. Diesem Umstand wird durch die geplante Nutzungsänderung in ein Mischgebiet Rechnung getragen. Die im Bestand vorhandenen Nutzungen werden somit planungsrechtlich gesichert. Zudem werden Flächenneu- oder umnutzungen künftig für solche Nutzungen vorgehalten, die die Charakteristik des gewachsenen Mischgebietes stützen und mit prägen.

Ein weiteres Ziel ist die langfristige Sicherung und Stärkung der benachbarten Zentren Eidelstedt und Schnelsen in ihren Funktionen als integrierte Versorgungszentren im Bezirk Eimsbüttel durch einen weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet. Hiervon ausgenommen wird der mit (A) gekennzeichnete Bereich des Mischgebietes zum Erhalt und zur Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Gebiet.

4.1.2 Gewerbegebiet

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 festgesetzt. Das bestehende Planrecht sah hier bisher ebenfalls eine Nutzung als Gewerbegebiet vor.

Damit wird das Ziel verfolgt, die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen weiterhin zu sichern sowie die Gewerbeflächen künftig für Betriebe vorzuhalten, die auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes angewiesen sind. Dazu gehören insbesondere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.

Weiteres Ziel ist auch hier die langfristige Sicherung und Stärkung der benachbarten Zentren Eidelstedt und Schnelsen durch einen weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzung in dem Gewerbegebiet. Hiervon ausgenommen wird insbesondere der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör, der Einzelhandel in Tankstellenshops sowie der mit Handwerks- und verarbeitenden Gewerbebetrieben verbundene Einzelhandel, wenn dieser der Hauptnutzung des Betriebes untergeordnet und nachrangig bleibt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Mischgebiete

Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird auf die mögliche Lage einer Bebauung städtebaulich unterschiedlich reagiert. Entlang der Holsteiner Chaussee soll in kompakter, flächensparender Bauweise eine straßenbegleitende, raumbildene Kante entstehen können. Die Festsetzung sieht hier in einem Baufenster von 14 m Tiefe eine Bebauung bis zu drei Geschossen und einer maximalen Bauhöhe von 29,5 m ü NN vor. Das entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau einer Bauhöhe von ca. 12 m. Unter Berücksichtigung des unmittelbaren Gegenübers (drei bis vier Geschosse), des weiteren städtebaulichen Umfeldes und der verankerten Lage des Baufensters direkt an der Holsteiner Chaussee – einer Eingangsmagistrale in die Innenstadt – stellt dies eine städtebaulich angemessene Nachverdichtungsoption dar.

Im rückwärtigen Bereich hin zur bestehenden Wohnbebauung entlang des Lerchenkampes im Osten sowie der Heidlohstraße im Norden wird in der Höhenentwicklung mit verminderter Nutzungsmaßen vermittelnd reagiert. In diesem Übergangsbereich werden – analog zum angrenzenden Planrecht - maximal zwei Geschosse festgesetzt und die maximale Höhe wird auf 26 m ü NN begrenzt, was einer Bauhöhe von ca. 9 m bezogen auf das vorhandene Geländeniveau entspricht. Ein enges Baufenster analog zum Bereich entlang der Holsteiner Chaussee wird für diesen Bereich nicht definiert, um flexible Nutzungsstrukturen zu ermöglichen.

Mit einer durchgängig in allen Mischgebieten festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum bestehenden Planrecht erhöht. Die zulässigen Obergrenzen für Mischgebiete nach § 17 BauNVO 1990 werden aber eingehalten.

Dem Ziel einer flexiblen Nutzungsstruktur und dem Angebot einer erhöhten Ausnutzbarkeit wird durch die Wahlmöglichkeit, eine offene oder geschlossene Bauweise zu realisieren, entsprochen. Insbesondere den bestandsorientiert gesicherten Mischstrukturen mit gewerblichen Anteilen werden somit weiterhin ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, ohne dabei die vorhandene sowie künftig als Neuentwicklung ermöglichten Wohnnutzungen maßgeblich zu beeinträchtigen. Ein Verzicht auf die seitlichen Grenzabstände ist bei den gewählten Höhenentwicklungen und –abstufungen (im rückwärtigen Bereich) städtebaulich vertretbar und reagiert auf die gewachsene, heterogene Bestandsstruktur. Im straßenbeglei-

tenden, westlichen Abschnitt des MI käme der Änderung der Baustruktur in Richtung geschlossener Bauweise zudem eine lärmschützende Funktion zu, die für die rückwärtigen Bereiche einen Großteil des Lärmeintrags erheblich mindern würde. Die Grenzabstände zur Straße sowie zum rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind weiterhin einzuhalten, so dass ein unverträgliches Nebeneinander der Baustrukturen hinsichtlich Belichtung und Belüftung ausgeschlossen werden kann.

Durch diese Festsetzungen werden die Mischgebiete städtebaulich verträglich in die Umgebung integriert, ohne die benachbarte Bebauung zu beeinträchtigen. Gleichzeitig werden Entwicklungsoptionen für vielfältige mischgebietstypische Nutzungen eröffnet.

Die Plangebietsgrenze vollzieht die im bestehenden Planrecht des Bebauungsplans Schnelsen 60 bestehende Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet (GE) und Wohngebieten (WA und WR) nach, d.h. das bisherige Gewerbegebiet wird flächendeckend durch eine Mischgebietenausweisung (MI) ersetzt. Auf eine darüber hinaus gehende Erweiterung des Mischgebietes, was eine Erweiterung des Geltungsbereiches Richtung Norden bzw. Osten bedeutet hätte, wird aus Rücksichtnahme auf die vorhandenen Nachbarschaften verzichtet. Ein zusätzliches Heranrücken des MI in Richtung der lärmempfindlicheren WA- bzw. WR-Gebiete wird damit unterbunden. Im Abgleich mit der planungsrechtlich und real vorhandenen Bestandssituation entstehen für die betroffenen Grundstücke hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen.

Die gebietsumgreifende Baugrenze umfasst vor allem die im Gebiet bestehenden Hauptanlagen und vollzieht die Abgrenzung des bestehenden Planrechts insbesondere im Westen weitgehend nach. Bestandsgemäß hält sie entlang der Holsteiner Chaussee einen durchgehenden Abstand von rd. 7,75 m zur Straßenfläche ein. Im Norden ist ein Abstand von mindestens 5 m, im Osten bis zu 12 m bis zur Flurstücksgrenze vorgesehen.

Insgesamt weichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung von dem bestehenden Planrecht ab. Dies gilt in besonderem Maße für die Baugrenze im Norden und Osten. Hier rückt sie näher an die Grundstücksgrenzen heran als im bestehenden Planrecht (bisher bis zu ca. 18 m, jetzt bis zu 12 m). Mit der Verschiebung der Baugrenze soll insbesondere eine erhöhte bauliche Nutzbarkeit der Mischgebiete für eine zeitgemäße, mischgebietenadäquate Nutzung ermöglicht werden. Dieses Ziel geht ebenfalls mit der Erhöhung der zulässigen GRZ und GFZ einher. Für die benachbarte Wohnbebauung ergeben sich hieraus keine negativen Auswirkungen. Mit der festgesetzten Beschränkung der Bauhöhen auf rd. 9 bzw. 12 m werden mögliche Verschattungswirkungen gering gehalten und betreffen auch nur die rückwärtigen, unbebauten Grundstücksteile. Das bestehende Planrecht sieht eine Begrenzung der Gebäudehöhen nicht vor, so dass sich durch die Höhenbeschränkung eine Verringerung der möglichen Verschattung ergibt. Die Verschattungssituation in Bezug auf das nördlich angrenzende Flurstück 7296 an der Holsteiner Chaussee wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

4.2.2 Gewerbegebiet

Analog zum Mischgebiet vollzieht die Plangebietsgrenze auch im Gewerbegebiet die im bisher bestehenden Planrecht des Bebauungsplans Schnelsen 19/ Eidelstedt 44 bestehende Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet (GE) und reinem Wohngebiet (WR) nach, Aus den gleichen, bereits unter 4.2.1 genannten Erwägungen, wird auch hier im Gewerbegebiet auf eine Erweiterung der GE-Ausweisung im direkten Übergangsbereich zum angrenzenden WR aus Rücksichtnahme auf die vorhandene Nachbarschaft verzichtet. Eine Erweiterung in Richtung Osten würde in diesem sensiblen Übergangsbereich zwischen GE- und WR-Ausweisung eine unangemessene Konfliktverschärfung bedeuten. Das Planungsziel wird hier hinsichtlich Flächenausdehnung und –abgrenzung der Nutzungsart bestandsorientiert bestätigt.

Das Nutzungskonzept sieht für das GE eine Überbaubarkeit der Flächen mit maximal drei Geschossen und eine maximale Gebäudehöhe von rd. zehn Metern bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau (27 m ü NN) vor. Hierdurch sollen vielfältige Nutzungen nach zeitgemäßen gewerblichen Ansprüchen ermöglicht werden, ohne das benachbarte Gebiet, das überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Gebäude geprägt ist, zu beeinträchtigen. Hiermit soll das Gewerbegebiet als attraktiver Ansiedlungsstandort für gewerbliche Nutzungen ausgestaltet werden. Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 8286 wird unter Berücksichtigung der hier besonders nah an die Flurstücksgrenze heran rückenden Nachbarbebauung im Bestand die maximale zulässige Höhe der Bebauung auf 2 Geschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von rd. 6,5 m bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau (23,5 m ü NN) beschränkt. Auch dem Umstand des hier Richtung Westen um ca. 1 m abfallenden Geländes wird hiermit Rechnung getragen.

Auch im Gewerbegebiet wird auf die Festlegung einer Bauweise im Sinne einer flexiblen Nutzungsstruktur und einer effizienten Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke verzichtet. Eine geschlossene Bauweise ist hier, unter Berücksichtigung der einzuhaltenden rückwärtigen und im Übergang zum Mischgebiet der seitlichen Grenzabstände (Baugrenze und Mindestabstand von 0,5 H, s. Verordnungstext weiter unten) durchgängig vertretbar.

Um grundsätzlich einen vermittelnden Übergang zwischen der erhöhten Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke und der östlich angrenzenden Wohnnutzung (mit Ausweisung als Reines Wohngebiet) zu schaffen, werden für diesen Bereich von den Abstandsregelungen der geltenden Hamburgischen Bauordnung (HBauO), Stand April 2010, abweichende, höhere einzuhaltende Abstandsflächen festgesetzt. Hiermit werden negative Auswirkungen auf die Besonnung, Belichtung und Belüftung der benachbarten Wohnnutzung unterbunden.

Vgl. § 2 Nummer 9:

„Im Gewerbegebiet beträgt die Mindestdiefe der Abstandsflächen entlang der östlichen, südlichen und nördlichen Plangebietsgrenze 1,0 H, zum nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Mischgebiet beträgt die Mindestdiefe der Abstandsflächen 0,5 H.“

Damit wird je nach Schutzwürdigkeit der benachbarten Gebiete, zu denen die Abstände einzuhalten sind, unterschieden. Somit gelten für die Wohngebiete im Osten und Süden des Gewerbegebietes größere Abstandsmaße als zu dem nördlich liegenden Mischgebiet.

Auch die Baugrenzen vollziehen dies im Gewerbegebiet nach. Im Osten und Süden wird im Übergang zu den Wohngebieten durchgängig ein Abstand von mind. 8 m zur Flurstücksgrenze eingehalten. Im Übergang zu den nördlichen Mischgebieten ist ein Abstand von 5 m festgesetzt. Die einzuhaltenden Mindestabstände gehen hiermit im Sinne eines verträglichen Übergangs zwischen der gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung weit über das bauordnungsrechtlich gebotene Mindestmaß hinaus.

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit einer GRZ von 0,8 als Höchstmaß gemäß der zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO 1990 festgesetzt. Als GFZ wird 1,8 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen von Grund- und Geschossflächen soll das Gewerbegebiet für die Aufnahme zeitgemäßer Nutzungsansprüche gestärkt und damit nachhaltig als attraktiver Ansiedlungsstandort für gewerbliche Nutzungen ausgestattet werden. Dennoch wird die nach Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten maximal zulässige GFZ von 2,4 unterschritten. Die Begrenzung der Dichte geht insbesondere auf die benachbarte Bebauung durch überwiegend kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Gebäude ein und soll eine städtebauliche Integration der gewerblichen Nutzung in die Umgebung unterstützen sowie gleichzeitig eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung ausschließen.

Dennoch eröffnen die Festsetzungen zu GRZ und GFZ im Vergleich zum derzeitigen Planrecht des Bebauungsplans Schnelsen 19/ Eidelstedt 44 deutliche Entwicklungsoptionen.

Auch für das Gewerbegebiet gilt, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des bestehenden Planrechts geändert werden. Auch hier wird eine Verschiebung der Baugrenze vor allem nach Osten vorgenommen. Sie dient in Verbindung mit der Erhöhung der GRZ und GFZ ebenfalls einer erhöhten baulichen Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen für flexible und zukunftsfähige Gewerbenutzungen. Auch für diesen Planbereich gilt, dass die Verschiebung der Baugrenze nach Osten durch die erstmalige Festsetzung einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe von rd. 10 m bzw. 6,5 m und die Erhöhung der Mindesttiefe der Abstandsflächen auf 1,0 bzw. 0,5 H kompensiert wird. Eine übermäßige Verschattung der Nachbargebäude und –grundstücke wird damit nicht eintreten. .

Der geringstmögliche Abstand zu Wohngebäuden am Lerchenkamp ergibt sich gegenüber den Hausnummern 22-26 (Flurstücke 3063, 3334 und 4433). Der Abstand beträgt bei Gebäude Nr. 24 rd. 11 m (Nordseite), bei Gebäude Nr. 22a und 22b rd. 15 m (Westseite) zur maximal zweigeschossigen Bebauung. Bei den Gebäuden Nr. 24 und 26 beträgt der Abstand rd. 18 – 20 m (Westseite) zur dreigeschossigen Bebaubarkeit im Gewerbegebiet. Mit der vorgesehenen Staffelung der maximalen Gebäudehöhe in diesem Bereich und den festgesetzten Mindestabständen werden auch hier, wie in den übrigen Übergangsbereichen

des Plangebiets, weiterhin eine ausreichende Besonnung gewährleistet und städtebaulich angemessene Distanzwerte eingehalten

4.2.3 Dach- und Technikaufbauten

Vgl. § 2 Nummer 13:

„Die in den Baugebieten als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Dach- und Technikaufbauten, Treppenhäuser und Oberlichter auf maximal 50 von Hundert der vorhandenen Dachfläche um maximal 2 m überschritten werden und sind mindestens 3 m von der jeweils nächstgelegenen Außenfassade zurückzusetzen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Die Begrenzung der Gebäudehöhen bezieht sich auf die Höhe der Hauptanlagen. Technik- und Dachaufbauten, die sich, insbesondere bei Gewerbebauten, üblicher- und notwendigerweise auf dem Gebäude befinden, dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Durch die festgesetzte Höhenbeschränkung für diese Aufbauten von 2 m und die flächenbezogene Begrenzung auf 50 von Hundert der Dachfläche werden sie jedoch auf ein städtebaulich und gestalterisch verträgliches Maß begrenzt. In Verbindung mit dem festgesetzten Zurücksetzen von 3 m von der Außenfassade wird die Wahrnehmbarkeit vom angrenzenden Straßenraum bzw. den Nachbargrundstücken so weit reduziert, dass die gestalterische Dominanz der Gebäudefassade gewahrt bleibt und eine Verunstaltung der städtischen Dachlandschaft nicht eintritt. Auch eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch überdimensionale Technik- und Dachaufbauten wird verhindert.

Die Regelung gilt nicht für Treppenhäuser oder Oberlichter, da diese Elemente zugehörige Bestandteile der Gebäude- bzw. Fassadengestaltung sind.

4.3 Einzelhandel

Der Bezirk Eimsbüttel hat mit gutachterlicher Unterstützung ein bezirkliches Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept erarbeitet. Hierbei wurden bezirksumgreifend der vollständige Einzelhandelsbesatz und die Struktur der Nahversorgungs- und Stadtteilzentren untersucht, u. a. auch die zum Plangebiet benachbarten Stadtteilzentren Eidelstedter Platz (Eidelstedt, ca. 2 km Entfernung) und Frohmestraße (Schnelsen, ca. 1,5 km Entfernung).

Bestandteile des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes Eimsbüttel sind, neben der flächendeckenden Bestandsaufnahme der Einzelhandelsbetriebe, die Ermittlung und Aufbereitung der sekundärstatistischen Grundlagen. Ergänzt wird diese Angebotsanalyse durch eine mittels einer Haushaltsbefragung unterstützte Nachfrageerhebung sowie durch eine städtebauliche Analyse. Auf Basis dieser Elemente wurden ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen, räumliche Leitbilder sowie ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt.

Mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept werden die folgenden Grundsätze zur Steuerung des Einzelhandels formuliert:

- Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend den Zielen des Einzelhandel- und Nahversorgungskonzeptes ist generell nur in den abgegrenzten Zentren bzw. zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Damit können die Zentren in ihrer heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine räumliche Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote und ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber den Zentren sowie die potenzielle Gefährdung der Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche verhindert.
- Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten (Supermarkt, Discounter, Verbrauchermarkt) in den Bezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren (B-, C- und D-Zentren) zur Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion hat Vorrang und die Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche soll nur zur Behebung identifizierter Ausstattungsdefizite erfolgen. Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sollen groß- als auch kleinflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ebenso primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Darüber hinaus sind Nahversorger auch in städtebaulich integrierten Standorten möglich, insbesondere zur Gewährleistung der Nahversorgung. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentren- und flächendeckende Nahversorgung sollen vermieden werden. (Näheres dazu siehe auch unter Punkt Nahversorgung weiter unten.)
- Neue Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind außerhalb der im Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht zu entwickeln.
- Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment soll ebenfalls in den Bezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren (B-, C- und D-Zentren) sowie an den gemäß Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept empfohlenen Sonderstandorten erfolgen. Hierdurch sollen Angebote kundenfreundlich räumlich gebündelt, einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für Produktions- und Handwerksbetriebe entgegenwirkt und eine mögliche (schleichende) Nutzungsveränderung durch Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Mit diesen Grundsätzen ist eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte verbunden. Ebenfalls wird hierdurch zur Erhaltung und Stärkung zentraler Standorte und der Funktionsvielfalt sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung flächendeckender Nahversorgung beigetragen.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandel- und Nahversorgungskonzeptes Eimsbüttel haben im thematischen Kontext von Zentrenschutz und Einzelhandelssteuerung Eingang in den Bebauungsplan Schnelsen 85 gefunden. Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans Schnelsen 85 orientieren sich an den dort formulierten Grundsätzen.

4.3.1 Mischgebiet

Einzelhandelsausschluss

Im Mischgebiet wird zum Schutz, zur Stärkung und zur Weiterentwicklung der benachbarten Zentren Eidelstedt und Schnelsen die Einzelhandelsnutzung weitgehend ausgeschlossen.

Vgl. § 2 Nummer 1:

„Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“

Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist in den erkannten und in den im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel jeweils definierten zentralen Versorgungsbereichen bzw. zugeordneten Ergänzungsbereichen zu konzentrieren, wo er auch auf ein entsprechendes Begleitangebot sowie eine ansprechende Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr trifft. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereichen oder in den durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfohlenen Sonderstandorten anzusiedeln.

Das Plangebiet liegt außerhalb von abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen sowie Sonderstandorten. Durch das Zulassen von Einzelhandel im Plangebiet würde eine nicht gewünschte Entwicklung von Streulagen gefördert sowie eine Schwächung der benachbarten Stadtteilzentren begründet.

Nahversorgung

Im Bereich des Mischgebietes hat sich ein Nahversorgungsmarkt etabliert, der, durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept belegt, für die umliegenden Wohngebiete eine wichtige Nahversorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs übernimmt (Lebensmitteldiscounter auf dem Grundstück Holsteiner Chaussee 198, Flurstück 7719). Diese Funktion soll durch den Bebauungsplan auch langfristig gesichert werden. Darüber hinaus soll planerisch eine Entwicklungsoption in städtebaulich verträglichem Maße eröffnet werden. Aus diesem Grund wird für die Flurstücke 7719, 8202, 6763 und 8198 in der textlichen Festsetzung § 2 Nummer 2 eine Ausnahmeregelung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss zum Zwecke der Nahversorgung eingeräumt und das Mischgebiet (A) festgesetzt. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier ausnahmsweise zulässig, jedoch nur sofern sie in ihrer Hauptfunktion der Nahversorgung des Gebietes dient.

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel wurde ein Sortimentskatalog mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgestellt. Nahversorgungsbetriebe, die mit diesen Sortimenten im Hauptsortiment handeln, sind im Mischgebiet (A) ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe für den Handel anderer Sortimente, die über den o.g. Katalog hinaus gehen, sollen in diesem Mischgebietsteil nicht angesiedelt werden.

Vgl. § 2 Nummer 2:

„In dem mit (A) bezeichneten Teil des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung des Gebietes dienen und mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment handeln:

- *Nahrungs- und Genussmittel,*
- *Zeitungen, Zeitschriften,*
- *Drogerie, Kosmetik, Parfümerie,*
- *Blumen.“*

Von einer Versorgung des Gebietes kann ausgegangen werden, wenn ein ausreichend großer Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb in dem Bereich vorkommt. Das Gebiet ist gemäß der Analysen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel derzeit durch den bestehenden Einzelhandelsbetrieb ausreichend versorgt. Ein Warenangebot eines Einzelanbieters oder eine Agglomeration unterschiedlicher Anbieter, deren Warenangebot in der Summe über eine Deckung der Nahversorgung, wie sie derzeit besteht, hinausgeht, soll mit Blick auf den Schutz der benachbarten Zentren sowie dem Erhalt der vielfältigen Nutzungsmischung im Gebiet vermieden werden.

Mit der getroffenen Regelung bleibt der bestehende Einzelhandelsbesatz weiterhin zulässig. Nutzungsspezifische Anpassungsbedarfe sowie eine Lageveränderung innerhalb des Mischgebietes „(A)“ sind, unter Beachtung der Anforderungen aus dem Bauordnungsrecht, realisierbar. Im Falle der Aufgabe der vorhandenen Nutzung soll auch die Neuansiedlung eines Nahversorgers in dem Gebietsabschnitt ermöglicht werden. Einer zusätzlichen, hinsichtlich Funktion und Auswirkungen über das derzeit vorhandene Angebot hinaus gehenden weiteren Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen, ist jedoch entgegenzusteuern, da hierdurch eine nicht gewünschte Entwicklung von Streulagen gefördert sowie eine Schwächung der benachbarten Stadtteilzentren begründet würde. Die getroffene Regelung des Einzelhandelsausschlusses mit der Ausnahme zur Erfüllung der Nahversorgungsfunktion dient somit hinsichtlich Art und Funktion vornehmlich der langfristigen Sicherung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes. Auch die Zahl der Stellplätze soll der Erfüllung einer Nahversorgungsfunktion entsprechen. Ein weit über das baurordnungsrechtlich notwendige Maß hinaus gehendes Stellplatzangebot sollte unterbunden werden, da dies auf das Abgreifen von Kundenströmen aus dem vorbeifließenden Verkehr zielt und darüber hinaus gebietsunverträgliche Belästigungen durch Zu- und Abfahrtverkehre ausgelöst werden können.

4.3.2 Gewerbegebiet

Einzelhandelsausschluss

Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen werden. Dadurch sollen Gewerbegebietsflächen für Nutzungen, die auf diese Ausweisung angewiesen sind, gesichert und vorgehalten werden. Darüber hinaus sollen durch den Einzelhandelsausschluss die im Gewerbegebiet bereits bestehenden gewerblichen Betriebe gesichert sowie die benachbarten Zentren Eidelstedt und Schnelsen geschützt, gestärkt und weiterentwickelt werden.

Vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1 und 2:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig. Dies gilt nicht für Tankstellenshops bis zu einer Größe von 150 m² Geschossfläche sowie Einzelhandelsbetriebe, soweit sie mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln.“

Wie bereits unter Punkt 4.3 dargestellt, soll sich insbesondere der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel in den durch das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Eimsbüttel jeweils definierten zentralen Versorgungsbereichen konzentrieren. Gleiches gilt grundsätzlich für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Da das Gewerbegebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt, ist auch hier ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandel vorgesehen. Die Flächen sollen insbesondere für weitere Gewerbebetriebe und Arbeitsstätten vorgehalten werden z.B. für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie für das Handwerk. Das Angebot an Gewerbeflächen für diese Betriebe verringert sich kontinuierlich und wird durch die konkurrierende Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten weiter erschwert. Ein Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe ist insbesondere auf Grund der guten Lage, der guten Verkehrsanbindung sowie des Flächenangebotes auch in diesem Gewerbegebiet gegeben. Aus diesem Grund sollen Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise sollen jedoch bestimmte, in den zentralen Lagen schwer zu integrierende Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Dazu gehören zunächst Tankstellenshops bis zu einer Größe von 150 m² sowie Einzelhandelsbetriebe, wenn sie mit Kfz oder Kfz-Zubehör handeln.

Tankstellen sind regelmäßig in Gewerbegebieten zulässig. Die Errichtung eines dazugehörigen Tankstellenshops ist üblich und funktional notwendig. Da Tankstellenshops entscheidend zum Umsatz einer Tankstelle beitragen und somit unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen ein unverzichtbarer Bestandteil eines Tankstellenbetriebes sind, wird diese Sonderregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die Unterordnung dieser Nutzung unter die eigentliche Hauptfunktion – Tankstellenbetrieb – sicherzustellen, wird eine Flächenbeschränkung für Tankstellenshops in die Festsetzung aufgenommen. Die 150 m² Geschossfläche stellen eine regelhafte und wettbewerbsfähige Größenordnung dar, bei der gleichzeitig keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentren zu befürchten sind.

Auch der Einzelhandel mit Kfz- und Kfz-Zubehör soll ausnahmsweise zugelassen werden. Die Zulässigkeit ausschließlich dieses großformatigen und nicht-zentrenrelevanten Sortimentes erfolgt unter mehreren Gesichtspunkten.

Zum einen werden sowohl die bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet als auch die Nutzungen in unmittelbarer Nähe berücksichtigt. Im Gewerbegebiet besteht bereits ein großflächiger Kfz-Gewerbebetrieb mit Kundenzentrum, Service sowie Gebrauch- und Neuwagen-

handel. In direkter Nachbarschaft, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Holsteiner Chaussee, befinden sich weitere Kfz- Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen sowie Kraftfahrzeugzubehör handeln. Aufgrund der Nähe der genannten Betriebe kann entlang dieses Abschnittes der Holsteiner Chaussee von einer Agglomeration an Kfz- und Kfz-bezogenen Gewerbe- und Handelsbetrieben gesprochen werden. Aus der Sicherung des Bestandsbetriebes sowie der möglichen Ansiedlung weiterer sortimentsgleicher Gewerbebetriebe können sich in diesem Bereich u.U. Synergien, z. B. aus neuen Kundenströmen oder durch wirtschaftliche Kooperationen von ansässigen und neuen Betrieben, ergeben, so dass es hier zu einer standortstärkenden Gewerbekonzentration kommen kann. Kfz-Betriebe sind aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur und des vorhandenen Flächenbedarfs zudem eher im Gewerbegebiet als etwa in zentralen Versorgungsbereichen integrationsfähig. Grundsätzlich sind sie stark auf den Kfz-Verkehr ausgerichtet und bevorzugen Standorte, die mit dem Kfz gut und schnell zu erschließen sind. Diese Voraussetzungen sind in dem Gewerbegebiet an der Holsteiner Chaussee gegeben. Die Entwicklung eines wettbewerbs- und zukunftsfähigen Kfz-Standortes mit Kfz-Verkauf und Kfz-orientiertem Handel, Handwerk und Dienstleistungen ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der gegebenen Lagegunst an diesem Ort daher gut vorstellbar und gewünscht.

Anderer großflächiger Einzelhandel soll nicht zugelassen werden, da diese Formen des Einzelhandels u.U. die für Kfz-Betriebe notwendigen Gewerbeflächen besetzen könnten. Des Weiteren sollen diese Nutzungen im Sinne einer bezirksumfassenden, geordneten Standortsteuerung für nicht-zentrenrelevante, großflächige Einzelhandelsnutzungen gemäß Eimsbütteler Zentren- und Nahversorgungskonzept insbesondere in den hierfür benannten sieben bezirklichen Sonderstandorten angesiedelt werden. Eine beliebige, disperse Streuung dieser Nutzungen, mit den häufig einher gehenden Agglomerationseffekten, soll hiernach auch außerhalb der zentralen Standorte unterbunden werden. Grundsätzlich folgt die Regelung im Bebauungsplan dieser Zielrichtung. Mit der Öffnung für KFZ-bezogenen Handel wird die spezielle örtliche Situation berücksichtigt.

Anders als bei vielen anderen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen sind beim Kfz-Einzelhandel auch keine negativen Auswirkungen durch Art und Umfang eines zentrenrelevanten Randsortiments zu befürchten. Von den hier ausnahmsweise zulässigen Kfz-Betrieben geht keine Kundenanziehungskraft in der Gestalt aus, dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten wäre.

Aus den benannten Gründen werden im Gewerbegebiet ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör handeln, zugelassen.

Vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3:

„Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie verarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder verarbeitendem Gewerbebetrieb stehen und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen der Betriebsfläche des Handwerks- beziehungsweise Gewerbebetriebes untergeordnet ist.“

Eine weitere Ausnahme wird für Handwerks- und verarbeitende Gewerbebetriebe mit abgeschlossenem Einzelhandel eingeräumt. Oftmals handeln Handwerksbetriebe oder Betriebe des verarbeitenden Gewerbes mit ihren Produkten oder ergänzenden Artikeln. Dies ist zeitgemäß und unterstützt die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe. Für diese Betriebe soll mit der in der Festsetzung getroffenen Ausnahmeregelung die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Produkte zum Verkauf an Endverbraucher anzubieten. Allerdings muss dieser Einzelhandel in unmittelbarem räumlichen sowie betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss mit dem Betrieb verbunden und an diesen angeschlossen sein. Der Verkauf betriebsfremder Artikel ist unzulässig. Darüber hinaus muss sich das Einzelhandelssegment dem Betrieb räumlich und funktional deutlich unterordnen, d.h., die Verkaufs- oder Ausstellungsflächen des Einzelhandels nicht größer als die eigentlichen Betriebs- oder Produktionsflächen sein.

Bedingungen für eine Zulässigkeit im Ausnahmefall ist, dass

- eine räumliche und funktionale Zuordnung zum Hauptbetrieb ,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie
- eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb

gegeben ist und die Verkaufsflächen nicht die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO überschreitet. Somit entspricht die durch die Festsetzung für das Gewerbegebiet getroffene Ausnahmeregelung den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen des Schutzes, der Sicherung und der Weiterentwicklung der Zentren.

4.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.4.1 Begrünungsmaßnahmen

Zur Gestaltung von ebenerdigen Stellplatzanlagen wird folgende Festsetzung getroffen.

Vergl. § 2 Nummer 10:

„Im Gewerbegebiet ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem sechsten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.“

Diese Festsetzung dient der gestalterischen Gliederung und optischen Einbindung der Anlagen des ruhenden Verkehrs in das städtebauliche Umfeld. Zudem wird durch die Begrünung eine klimatische Ausgleichswirkung der Versiegelung hergestellt.

4.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung

Im gesamten Plangebiet wird entlang der östlichen Grenze zur benachbarten Wohnbebauung westlich des Lerchenkamps eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie soll insbesondere als gestalterischer Übergang sowie als Sichtschutz für die

östlich angrenzende Wohnbebauung dienen. In den Mischgebieten wird sie bestandsgemäß mit 3 m festgesetzt. Im Gewerbegebiet erfolgt, auch als Kompensation für die deutlich erhöhte Ausnutzbarkeit der Flächen bzgl. Höhe und Flächenversiegelung, eine Erweiterung der Anpflanzfläche um 2 m auf einen 5 m breiten Anpflanzstreifen.

Erhaltung und Entwicklung der Allee an der Holsteiner Chaussee

Im Plangebiet befindet sich ein Abschnitt der historischen Altona-Kieler-Chaussee, der ersten großen Kunststraße Schleswig-Holsteins, dessen ursprünglicher Charakter und historischer Straßenquerschnitt noch weitgehend erhalten ist. Neben ihrer historischen Bedeutung kommt der Gestaltqualität der Straße mit ihren fahrbahnbegleitenden Baumreihen zur Gliederung des Straßenraumes auch hinsichtlich ihrer heutigen Funktion als bedeutende Hamburger Magistrale stadträumliche Bedeutung zu.

Aufgrund dieser historischen und stadtgestalterischen Belange werden die alleebildenden Straßenbäume langfristig gesichert. Die vorhandenen Lücken im Alleebild sollen im Rahmen künftiger Straßenbaumaßnahmen durch Neuanpflanzungen geschlossen werden.

Vgl. § 2 Nummern 11 und 12:

„Für die zu erhaltenden (Einzel-)Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.“

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind großkronige Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.“

Die Erhaltung und erneute Anpflanzung der Bäume sichert die Attraktivität dieses öffentlichen Raumes, die der historischen und aktuellen Bedeutung der Holsteiner Chaussee angemessen ist. Die Aufgabe von Baumstandorten würde eine schwere Beeinträchtigung der Gestaltqualität dieser Hauptverkehrsstraße darstellen.

4.5 Lärmschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Lärmtechnische Untersuchung (LTU) erarbeitet. Dabei waren u.a. die von der geplanten Ausweisung des südlichen Teilbereiches als Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen in die benachbarten Wohngebiete zu ermitteln. Dazu wurde eine Kontingentierung der gewerblichen Flächen nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der Vorbelastung durchgeführt. Außerdem waren die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms (Holsteiner Chaussee, Heidlohstraße und Spanische Furt) auf das Plangebiet aufzuzeigen.

4.5.1 Straßenlärm

Das gesamte Plangebiet wird durch Verkehrslärm von der Holsteiner Chaussee belastet. Nach Messungen der LTU wird die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags an allen vor-

handenen Immissionsorten im Plangebiet unterschritten. Unterschiedliche Auswirkungen ergeben sich für die beiden Teilbereiche des Plangebietes.

4.5.1.1 Straßenlärm im Mischgebiet

Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) am Tag der 16. BImSchV für MI-Gebiete durch den Verkehrslärm wird an den Gebäuden, die an der Holsteiner Chaussee liegen, überschritten. Dieses gilt sowohl für die straßenzugewandten Gebäudefronten wie auch für die Gebäude-seiten. In den rückwärtigen Bereichen der Bebauung entlang der Holsteiner Chaussee werden die zulässigen Höchstpegel eingehalten. Die Überschreitung gilt bei der Beibehaltung der aktuell festgesetzten Baugrenzen ebenfalls für Neuplanungen. Bei einem Heranrücken der Baugrenze an die Holsteiner Chaussee käme es zu schalltechnisch weiter ungünstigeren Auswirkungen, die Pegel würden entsprechend höher liegen.

Auch nachts wird der geltende Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) der 16. BImSchV für MI-Gebiete durch den Verkehrslärm an den Gebäuden, die an der Holsteiner Chaussee liegen, überschritten. In einigen Bereichen wird die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten. In den rückwärtigen Bereichen der Bebauung entlang der Holsteiner Chaussee werden die zulässigen Pegel von 54 dB(A) eingehalten.

Wohnnutzung

Vor dem Hintergrund der bestehenden hohen Tag- und Nachtbelastung durch den Straßenverkehrslärm der Holsteiner Chaussee sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um in der zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen von der Holsteiner Chaussee, z.B. durch Lärmschutzwände u.a., ist aus Gründen der erforderlichen Höhen sowie der Stadtbildgestaltung in diesem Umfeld nicht vertretbar. Auch eine Veränderung der Trassenführung der Holsteiner Chaussee scheidet aufgrund ihrer wichtigen verkehrlichen Funktion als Hauptverkehrsstraße aus.

Aus diesen Gründen werden im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse über passive Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm sichergestellt. Sie zielen vor allem auf die Einhaltung der nach aktueller Rechtsprechung geltenden Werte der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ab. Entsprechend dem Hamburger Leitfaden Lärm werden daher Regelungen zur planungsrechtlichen Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Für Wohnnutzungen in lärmbelasteten Bereichen wird der Lärmschutz über die Festsetzung einer geeigneten Grundrissgestaltung erreicht, die die Orientierung von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern zu der lärmabgewandten Gebäudeseite vorsieht. Unempfindlichere Räume wie Küchen, Bäder, Abstellräume oder Flure hingegen, sollen zu den lärmzugewandten Seiten orientiert werden. Verbleibende Aufenthaltsräume, die zur Lärmquelle ausgerichtet sind, müssen darüber hinaus passiv geschützt werden.

Aus diesem Grund wird für das nördliche Plangebiet in § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 85 unter Nummer 4 folgende Festsetzung getroffen:

„In den Mischgebieten sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume in den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Zusätzlich sind in den Mischgebieten die Außenbereiche der schützenswerten Wohnnutzungen, etwa Balkone, Terrassen oder Loggien, zu schützen. Sie müssen durch eine entsprechend gewählte Anordnung oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. Verglasung) Tagpegelwerte unter 65 dB(A) aufweisen.

Daher wird in § 2 der Verordnung unter Nummer 5 folgende Festsetzung getroffen:

„In den Mischgebieten ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel (z. B.) verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“

Gewerbliche Aufenthaltsräume

Da der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) der 16. BImSchV für Mischgebiete durch den Verkehrslärm am Tag überschritten wird, wird ebenfalls eine Festsetzung für den Schallschutz von Aufenthaltsräumen gewerblicher Nutzungen getroffen. Mit dieser Regelung, die ebenfalls eine Grundrissorientierung fordert, sollen gesunde Arbeitsverhältnisse in den Mischgebieten gesichert werden. Falls eine solche Orientierung nicht möglich ist, müssen die Aufenthaltsräume ebenfalls passiv geschützt werden.

Aus diesem Grund wird für das nördliche Plangebiet in § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 85 unter Nummer 6 folgende Festsetzung getroffen:

„In den Mischgebieten sind die Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“

Durch die hier getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen jedoch nicht berührt. Danach

müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Diese Anforderungen gelten auch für Vorhaben unterhalb der insbesondere in der Bauleitplanung rechtlich anerkannten Definition der Gesundheitsgefährdungsschwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts.

Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden und regelhaft nachzuweisenden Anforderungen – ist die am 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991, S. 281, 1993, S. 2121) als technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - maßgebend. Auf ihrer Grundlage ergeben sich hohe immissionschutzbezogene Ausbaustandards in Form konkreter Werte und Maße als technische Regeln an den passiven Schallschutz für Außenbauteile baulicher Anlagen, z.B. Wände oder Fenster. Sie sind baurechtlich als Anforderungs- und Bewertungsgrundlage allgemein verbindlich und gelten sowohl bei Neubebauungen als auch bei Lärmsanierungen im Bestand (siehe hierzu auch unter Kapitel 4.5.3).

4.5.1.2 Straßenlärm im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) am Tag für GE-Gebiete unterschritten. Dies gilt bei der Beibehaltung der aktuell festgesetzten Baugrenzen ebenfalls für Neuplanungen. Bei einem Heranrücken der Baugrenze an die Holsteiner Chaussee käme es jedoch zu schalltechnisch ungünstigen Auswirkungen und die Pegel würden steigen. Nachts wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) für GE-Gebiete und damit auch die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) nachts nicht überschritten.

Eine Festsetzung für den Schallschutz gewerblicher Aufenthaltsräume ist nicht erforderlich, da nach Hamburger Leitfaden Lärm nur auf den Tag-Pegel abgestellt wird und der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) für GE-Gebiete am Tag eingehalten wird.

4.5.2 Gewerbelärm

Zu ermitteln waren die potenziell aus dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen in die benachbarten Wohngebiete und in das nördlich angrenzende Mischgebiet. Um gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten und im nördlichen Mischgebiet zu gewährleisten, wird im Ergebnis der Untersuchung im Gewerbegebiet eine Lärmkontingentierung der gewerblichen Flächen nach DIN 45691 durchgeführt.

Zu beachten waren dabei insbesondere das derzeit geltende Planungsrecht für das nördlich auszuweisende Mischgebiet sowie die Gemengelage in Bezug auf das östlich angrenzende reine Wohngebiet am Lerchenkamp. Da in der als Mischgebiet auszuweisenden Fläche nach bestehendem Planrecht ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird diese als Vorbelastung für die Kontingentierung der GE-Flächen berücksichtigt. Da jedoch eine direkte Nachbarschaft zu einem reinen Wohngebiet westlich des Lerchenkamps besteht, ist das zu berücksichtigende Gewerbegebiet jedoch eingeschränkt. Statt des üblichen Ansatzes von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts je m² wurde für die LTU ein um 5 dB(A) geminderter Ansatz, d.h. 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts je m², berücksichtigt. Außerdem wurde aufgrund der

Gemengelage für das reine Wohngebiet östlich des Gewerbegebietes (westlich des Lerchenkamps) die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angesetzt.

Gemäß den Ergebnissen der LTU werden im Gewerbegebiet vier Teilflächen (GE 1 bis GE 4) festgesetzt, in denen die relevanten Emissionskontingente durch die dort anzusiedelnden Betriebe nicht überschritten werden dürfen. Die Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Unter Berücksichtigung folgender Emissionskontingente für die Teilflächen GE 1 bis GE 4 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte in allen benachbarten Gebieten eingehalten:

Vgl. § 2 Nummer 7:

| Gebiet k | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | 6 | | 7 | |
|--------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| | Holsteiner Chaussee 170, 170a+b | | Spanische Furt 3-9 Lerchenkamp 22a-38 | | Lerchenkamp 2a-20 Heidlohstraße 119- 123 | | Holsteiner Chaussee 194-204 | | Heidlohstraße 125-133b Holsteiner Chaussee 206-206b | | Holsteiner Chaussee 201a-207 Halstenbeker Straße 1-3c | | Holsteiner Chaussee 163-199a | |
| Teilfläche i | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} | L _{EK, tags} | L _{EK, nachts} |
| GE 1 | 65 | 50 | 60 | 45 | 55 | 40 | 63 | 45 | 60 | 45 | 65 | 50 | 65 | 50 |
| GE 2 | 65 | 50 | 57 | 42 | 55 | 40 | 65 | 55 | 65 | 50 | 65 | 52 | 65 | 55 |
| GE 3 | 60 | 45 | 60 | 45 | 60 | 45 | 65 | 55 | 65 | 50 | 65 | 52 | 65 | 50 |
| GE 4 | 57 | 42 | 60 | 45 | 60 | 45 | 65 | 60 | 65 | 50 | 65 | 55 | 65 | 53 |

„Im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der obigen Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK_{i,k} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch LEK_{i,k} zu ersetzen ist.

(Stand: Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Hamburg)“

4.5.3 Lärmsanierung im Bestand

Auch für bestehende Gebäude im Plangebiet an der Holsteiner Chaussee ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzustreben, wenngleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist.

Die Lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ggf. eine Lärmsanierung gemäß Hamburger Leitfaden Lärm der bestehenden Wohnnutzungen erforderlich ist, da die Gesundheitsschwelle nachts von 60 dB(A) durch den Straßenverkehrslärm teilweise überschritten wird.

Die Freie und Hansestadt Hamburg bemüht sich im Rahmen der Strategischen Lärmaktionsplanung um Maßnahmen der Lärmsanierung. Gemäß Hamburger Leitfaden Lärm ist in Bestandsgebieten an Hauptverkehrsstraßen ggf. die Durchführung einer Lärmsanierung erforderlich. Die Beurteilung hierfür richtet sich nach § 42 BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV und der 24. BImSchV. Auch für Bestandsbebauung ist die DIN 4109, die durch die Hamburger Bauordnung als technische Baubestimmung eingeführt ist, maßgebend für die erforderlichen Maßnahmen zum Erreichen eines Mindestschallschutzes (s. hierzu auch 4.5.1.1).

Für das Plangebiet wird vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrslärmimmissionen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den zur Straßenseite orientierten Bereichen in Frage stellen, seitens der Verwaltung die Aufstellung eines Lärminderungskonzeptes im Rahmen der Strategischen Lärmaktionsplanung geprüft. Darüber hinaus können sich für die betroffenen Gebäude Förderansprüche für passive Schallschutzmaßnahmen aus Landes- und Bundesförderprogrammen ergeben. Zeitpunkt, Art und Umfang derartiger Bezuschussungen unterliegen jedoch haushaltstechnischen und förderpolitischen Erwägungs- und Entscheidungsprozessen, so dass nicht sichergestellt ist, dass Fördermittel zur Verfügung stehen. Die Umsetzung von Maßnahmen der Lärmaktionsplanung bzw. von passiven Schallschutzmaßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da der Lärmsanierungstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist.

4.6 Straßenverkehrsfläche

Die innerhalb des Plangebiets in den bestehenden Bebauungsplänen (Bebauungspläne Schnelsen 19/ Eidelstedt 44, Schnelsen 60 sowie Schnelsen 38) festgesetzten Straßenverkehrsflächen des Straßenzuges Holsteiner Chaussee als Teilstück der Bundesstraße B4, werden entsprechend als Straßenverkehrsflächen übernommen. In Teilen sind diese Flächen noch nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet und entsprechend hergerichtet, was jedoch weiterhin ein Planungsziel darstellt, um zeitgemäße Straßenquerschnitte mit entsprechenden Ausbaustandards umsetzen zu können.

4.7 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Im Plangebiet liegen keine Regenwassersiele an. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die straßenbegleitenden Gräben in der Holsteiner Chaussee (Gewässer II. Ordnung) nach Süden in den offenen Vorfluter Brookgraben entwässert. Aufgrund der vollständigen Auslastung des Vorflutsystems, das bei Starkregen bereits einem hohen hydraulischen Stress und einer stofflichen Beeinträchtigung unterliegt, sowie fehlender Regenwassersiele im Bereich des Plangebietes, muss das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken bewirtschaftet werden. Darüber hinaus kann die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes aufgrund der gegenüber dem Bestand und der bisherigen planerischen Ausweisung höheren Grund- und Geschossflächenzahl sowie Geschossigkeit zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung führen, die mehr abzuleitendes Niederschlagswasser hervorruft.

Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen im Misch- sowie im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücken zu versickern, soweit es nicht in geeigneten Speichereinrichtungen gesammelt und auf den Grundstücken genutzt wird. Die Versickerung soll über die belebte Bodenzone erfolgen.

Wenn eine Versickerung aufgrund der geologischen Gegebenheiten oder der Nutzungsart, etwa bei hoher Verschmutzung, nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und zeitverzögert sowie gedrosselt auf den landwirtschaftlichen Abfluss in die straßenbegleitenden Gräben in der Holsteiner Chaussee eingeleitet werden. Dies trifft insbesondere auf das Gewerbegebiet im südlichen Plangebiet zu, da hier

oberflächennah schwer wasserdurchlässiger Geschiebelehm ansteht. Im nördlich gelegenen Mischgebiet ist der Untergrund hingegen von wasserdurchlässigen Sanden geprägt, so dass hier sauberes Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden kann.

Aus diesem Grund wird in § 2 unter Nummer 8 folgende Festsetzung zur Oberflächenentwässerung getroffen:

„Das von den privaten Grundstücks- und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, über die belebte Bodenzone zu versickern. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann eine zeitverzögerte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die straßenbegleitenden Gräben nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“

Sollte Niederschlagswasser im Gewerbegebiet verunreinigt oder wassergefährdenden Stoffen ausgesetzt worden sein, ist es vor der Versickerung zu reinigen. Niederschlagswasser von Gewerbeflächen ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann auf den nördlichen Grundstücken des Plangebietes über eine Mulde und belebte Bodenzone versickert werden.

Der Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die einzelfallbedingte Einleitung in die straßenbegleitenden Gräben kann von der zuständigen Wasserbehörde ausschließlich in Höhe des landwirtschaftlichen Abflusses zugelassen werden. Weitere Auflagen der zuständigen Wasserbehörde sind von allen Einleitern in die Gewässer einzuhalten.

Mit diesen Maßnahmen und Festsetzungen soll das Ziel verfolgt werden, den offenen Vorfluter Brookgraben zu entlasten sowie möglichst viel unbelastetes Oberflächenwasser dem natürlichen Wasserhaushalt zurückzuführen.

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen, insbesondere der Straßenverkehrsflächen der Holsteiner Chaussee, erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen und die Entwässerungsanlagen (im Wesentlichen Straßenbegleitgräben) in den öffentlichen Flächen.

4.8 Werbeanlagen

Vgl. § 2 Nummer 14:

„In den Baugebieten sind Werbeanlagen oberhalb der unteren Dachkante unzulässig.“

Hiermit soll eine durch Werbung verunstaltete Dachlandschaft sowie unangemessene Dachaufbauten für Werbeanlagen mit Rücksicht auf das stark durch Wohnnutzung geprägte städtebauliche Umfeld verhindert werden.

5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Eingriffsregelung nicht angewandt (§ 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB). Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich. Eine eventuelle Festsetzung von Ersatzmaßnahmen entfällt.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Realisierung der Planung ist abhängig vom Bauwillen der Grundeigentümer.

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die vorhandenen Bebauungspläne Schnelsen 19 / Eidelstedt 44 vom 23.12.1971, mit Änderung vom 28.05.2001 (Amtl. Anz. S. 111). Schnelsen 60 vom 21. Mai 1974 (Amtl. Anz. S. 155) und Schnelsen 38 vom aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 3,2 ha groß. Davon entfallen auf (alle Angaben Cirka-Werte):

| | |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| Mischgebiet | 11.800 m ² |
| Gewerbegebiet | 15.655 m ² |
| Straßenverkehrsflächen | 8.445 m ² , davon neu 635 m ² |

Gesamt **35.900 m²**

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten durch Ankauf und Herrichtung zusätzlicher Straßenverkehrsflächen.