

Begründung

zum Bebauungsplan Stellingen 9

Vom 13.06.2006

Inhalt:

1. **Grundlagen und Verfahrensablauf**
2. **Anlass der Planung**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände
 - 3.1.1 Flächennutzungsplan
 - 3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm
 - 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände
 - 3.2.1 Bestehendes Planungsrecht
 - 3.2.2 Baumschutz
 - 3.2.3 Bauschutzbereich
 - 3.2.4 Geplantes Wasserschutzgebiet
 - 3.2.5 Hinweise a. d. Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen
 - 3.2.6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände
 - 3.3.1 Stadtteilentwicklungsplanung
 - 3.3.2 Gutachten
 - 3.3.3 Angaben zum Bestand
 - 3.3.3.1 Städtebaulicher Bestand
 - 3.3.3.2 Erschließung
 - 3.3.3.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild
4. **Umweltbericht**
5. **Planinhalt und Abwägung**
 - 5.1 Allgemeine Wohngebiete
 - 5.2 Kerngebiet
 - 5.3 Mischgebiet
 - 5.4 Private Parkanlage / Gehrecht
 - 5.5 Gestalterische Anforderungen
 - 5.6 Straßenverkehrsflächen
 - 5.7 Lärmschutz
 - 5.8 Fachinformationssystem Boden
 - 5.9 Öffentliche Grünflächen
 - 5.10 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen
 - 5.11 Regen- und Schmutzwasserentsorgung
 - 5.12 Schutz des Bodens und des Wassers
 - 5.13 Bauschutzbereich
 - 5.14 Geplantes Wasserschutzgebiet
6. **Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**
 - 6.1 Boden
 - 6.2 Wasser
 - 6.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung
7. **Maßnahmen zur Verwirklichung**
8. **Aufhebung bestehender Pläne**
9. **Flächen- und Kostenangaben**
 - 9.1 Flächen
 - 9.2 Kosten

Begründung

zum Bebauungsplan Stellingen 9

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, d.h. vor dem 20. Juli 2004, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/01 vom 2. August 2001 (Amtl. Anz. S. 2930) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Februar 2003 und 24. Februar 2005 (Amtl. Anz. 2003 S. 1114, 2005 S. 480), stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplanentwurf Stellingen 9 hat die Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, künftig das Wohnen an der Kieler Straße auszuschließen und für Kerngebietsnutzungen zu sichern. Durch eine geschlossene viergeschossige Bebauung an der Kieler Straße soll eine lärmtechnische Abschirmung für die rückwärtige Wohnbebauung erreicht werden.

Zugleich sollen vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen an der Warnstedtstraße und Gutenbergstraße als allgemeine Wohnbauflächen und gemischte Flächen städtebaulich und planungsrechtlich neu geordnet werden.

Des Weiteren sollen eine vorhandene Spielplatzfläche an der Warnstedtstraße und eine Wegeverbindung zwischen Warnstedtstraße und Kieler Straße planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen:

3.1 **Rechtlich beachtliche Tatbestände**

3.1.1 **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der Bereich der Kieler Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen.

3.1.2 **Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus:

- Verdichteter Stadtraum, entlang der Kieler Straße,
- Etagenwohnen,
- Parkanlage, als Ost-West Grünverbindung,

- Sonstige Hauptverkehrsstraße Kieler Straße
dar.

Die milieuübergreifende Funktion wird als

- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm trifft folgende Aussagen:

- Geschlossene sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a),
- Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem Grünanteil (12),
- Parkanlage (10a),
- Hauptverkehrsstraße (14e).

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Stellingen-Langenhofde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1951 (Amtl. Anz. S. 61) weist für die Straßenrandbebauung an der Gutenbergstraße und Kieler Straße Wohngebiet mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise (W3o) aus. Auf den rückwärtigen Grundstücken, bis zur Warnstedtstraße ist Mischgebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. In der Mitte des Plangebiets ist im südlichen Bereich der Kieler Straße Wohngebiet mit vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise (W4g) ausgewiesen. In der Mitte des Plangebiets an der Kieler Straße wird die Straßenrandbebauung durch einen Grünstreifen, der als "Außengebiet (Grünfläche)" gekennzeichnet ist unterbrochen. Hier ist im rückwärtigen Bereich bis zur Warnstedtstraße "eine Fläche für besondere Zwecke (Schule)" festgesetzt. Unterhalb dieser Fläche, bis zur Warnstedtstraße ist Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen (W2o) ausgewiesen. An der Kieler Straße ist in diesem Bereich eine Straßenrandbebauung in teils drei- teils viergeschossiger Bauweise festgesetzt.

Der Teilbebauungsplan TB 958 vom 8. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 176) weist für das Flurstück Nr. 1968 Spielfläche und die Kieler Straße und Warnstedtstraße als Straßenflächen aus.

Der Teilbebauungsplan TB 87 (Blatt 3) vom 12. November 1954 (Amtl. Anz. S. 985) weist Straßenbauflächen aus, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

Für die Gutenbergstraße und Warnstedtstraße (früher Brüderstraße) gilt der Fluchtlinienplan Nr. 8 der Gemeinde Stellingen Langenhofde von 1911.

3.2.2 Baumschutz

Hinsichtlich des Schutzes erhaltenswerter Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

3.2.4 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Gebiet westlich der Kieler Straße befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant.

3.2.5 Hinweise aus dem Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich die unten aufgeführten vier Flächen, die im Hamburgischen Fachinformationssystem Altlasten geführt werden.

- 6038-119/00: Tankstelle, Kieler Straße 285, Flurstück 3249
- 6038-039/00: Metallverarbeitung sowie Herstellung und Lagerung von anorganischen Grundstoffen / Chemikalien, Kieler Straße 343, Flurstücke 4469 und 4460
- 6038-038/00: Herstellung und Lagerung von anorganischen Grundstoffen / Chemikalien, Kieler Straße 341 / Warnstedtstraße 57 und 59, Flurstücke 2828, 2858 und 1973
- 6038-021/00: Altablagerung, Kieler Straße / Warnstedtstraße Flurstücke 2166, 4024, 4471 und 4472 vollständig, Flurstücke 2144 und 1969 nördlicher Teil, Flurstücke 2787 und 4025 östlicher Teil

Nähere Informationen zu den Flächen finden sich unter Planinhalt und Abwägungen. (Ziffer 5)

3.2.6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Stadtteilentwicklungsplanung

Der Programmplan für Stellingen von 1978 stellt für die Grundstücke an der Kieler Straße Nr. 285 bis 343 und für die Flurstücke Nr. 1973 und 2858, die von der Warnstedtstraße erschlossen sind, Gewerbeflächen dar.

Die Grundstücke Kieler Straße Nr. 345 bis 357 sowie die an der Gutenbergstraße liegenden Flurstücke Nr. 1984 und 1985 sind als allgemeines Wohngebiet, die bereits bestehenden Wohnbauflächen an der Warnstedtstraße als reines Wohngebiet ausgewiesen. Im Süden der Flurstücke Nr. 4024 und 4025 ist eine Fußwegeverbindung zwischen Warnstedtstraße und Kieler Straße dargestellt.

3.3.2 Gutachten

Im Zusammenhang mit der Entwicklungsplanung "Mittleres Stellingen" wurden 1998 im Rahmen einer verkehrlichen Beratung Vorschläge zur Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse erarbeitet.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet wurde im November 2004 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

3.3.3 Angaben zum Bestand

3.3.3.1 Städtebaulicher Bestand

Wohnnutzungen:

Südlich der Gutenbergstraße und östlich der Warnstedtstraße ist das Plangebiet vorwiegend durch zwei- bis drei-geschossigen Geschößwohnungsbau geprägt. Fast alle Gebäude sind in den letzten Jahren saniert und durch Dachausbauten erweitert worden. Lediglich die Grundstücke Warnstedtstraße 57, 59 und 61 (Flurstücke 2858, 1973, 1977 und 1978) werden gewerblich genutzt.

Auf den Flurstücken 1979 und 1982 (Warnstedtstraße 63, 65) stehen zwei zweigeschossige Wohngebäude (Baujahr ca. 1900), die noch die Art und Maßstäblichkeit der ursprünglichen Bebauung der Warnstedtstraße zeigen.

In der Mitte des Plangebietes, erschlossen durch eine Stichstraße von der Warnstedtstraße, befindet sich ein neugeschossiges, 72m langes Hochhaus, mit ca. 110 Wohnungen, das an der Parkanlage liegt, die das Plangebiet in Ost- Westrichtung quert und eine fußläufige Verbindung zwischen Warnstedtstraße und Kieler Straße darstellt.

Nördlich und südlich des Gräningstiegs stehen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die vor kurzer Zeit saniert und durch Dachausbauten erweitert wurden. Die Randbebauung zur Warnstedtstraße besteht aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die ebenfalls saniert und im Dach ausgebaut wurden.

An der Warnstedtstraße, auf dem Flurstück 1968, befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

An der Kieler Straße gibt es lediglich noch auf den Grundstücken Nr. 295, 333, 345, 347, 351 und 355 Wohnnutzungen in zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Gewerbliche Nutzungen:

Im Norden, auf dem Eckgrundstück Kieler Straße / Gutenbergstraße (Flurstück 1987), befindet sich ein Finanzdienstleistungszentrum.

Die Grundstücke Kieler Straße 347 und 355 werden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen durch Bürogebäude genutzt, an der Straße stehen zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Auf den Grundstücken Kieler Straße 335 bis 343 entstand während des Planverfahrens ein viergeschossiges Lagerhaus mit Ladenflächen im Erdgeschoß. Dieses Gebäude entspricht dem Planziel des Bebauungsplans Stellungen 9, der entlang der Kieler Straße zwingende viergeschossige geschlossene Bebauung festsetzt, um das rückwärtige Wohngebiet gegen den Verkehrslärm der Kieler Straße abzuschirmen.

Nördlich der Parkanlage, die das Plangebiet quert, liegt ein fünfgeschossiges Hotel, mit einem dreigeschossigen Flügelbau, der sich parallel zur Parkanlage über die gesamte Grundstückslänge erstreckt.

Südlich der Parkanlage auf dem Grundstück Kieler Straße 303 befindet sich ein viergeschossiges Bürogebäude mit einem Kucheneinrichtungsgeschäft im Erdgeschoss. Auf dem hinteren Grundstücksteil steht ein dreigeschossiges Gewerbegebäude. Ansonsten wird das Grundstück als Stellplatzfläche genutzt. An der hinteren Grundstücksgrenze sind eingeschossige überdachte Stellplätze errichtet worden.

Auf dem Nachbargrundstück, Kieler Straße 301, steht ein drei- bis viergeschossiges Bürogebäude mit einem Möbelgeschäft im Erdgeschoß.

Im Kreuzungsbereich Kieler Straße / Warnstedtstraße befindet sich eine Tankstelle mit einer Autowaschanlage.

An der Warnstedtstraße Nr. 57, 59 und 61 gibt es auf den hinteren Grundstücksteilen gewerbliche Nutzungen, die sich fast ausschließlich auf die Herstellung und den Vertrieb von elektronischen Bauelementen beziehen. Die ehemaligen Einfamilienhäuser an der Straße werden durch eine Sportbootschule und als Büroräume für eine Gebäudereinigungsfirma genutzt.

Sonstiges:

In der privaten Parkanlage gibt es ein vertraglich vereinbartes und dinglich gesichertes Gehrecht zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zwischen dem Gräningstieg und der Kieler Straße liegen auf Privatgrund ein Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel, die in einem Streifen von 2m beiderseits der Sielachse grundbuchlich gesichert sind. Für den betreffenden Streifen besteht Baubeschränkung.

In der Kieler Straße und der Warnstedtstraße befinden sich Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen.

Auf den Flurstücken 4472 und 2144 an der Kieler Straße sowie auf dem Flurstück 4504 (alt 2139) an der Warnstedtstraße und auf dem Flurstück 2138 am Gränigstiege befinden sich Netzstationen.

3.3.3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Kieler Straße und die Warnstedtstraße sowie die Gutenbergstraße erschlossen.

Der Straßenzug Warnstedtstraße - Gutenbergstraße stellt in Verbindung mit dem nördlichen Bereich der Randstraße eine direkte Straßenverbindung zu den im Nordwesten angrenzenden Teilen Lurups und Eidelstedts bzw. zu den über Kieler Straße bzw. Langenfelder Damm nach Osten erreichbaren Stadtteilen dar. Die Verkehrsbelastung in der Warnstedtstraße beträgt heute ca. 5.600 Kfz/ 24 Std. nördlich der Einmündung Randstraße und 9.000 Kfz/24 Std. südlich der Einmündung. Der Verkehr stellt hier eine besondere Lärmbelastung für die Wohnbebauung dar.

Es handelt sich hier nicht allein um plangebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr, sondern wesentlich um Durchgangs- und Schleichverkehr – verursacht durch die fehlende Linksabiegemöglichkeit am Knotenpunkt Kieler Straße / Volksparkstraße stadtauswärts und damit einhergehenden Umfahrungen des Knotenpunkts.

Die vorhandenen Ausbauprofile der Warnstedtstraße und der Gutenbergstraße, insbesondere im nördlichen Bereich, sind nicht in der Lage diesen Verkehr aufzunehmen. Da wegen fehlender bzw. nicht ausreichender Parkplätze im öffentlichen Grund auf den 6 m breiten Fahrbahnen geparkt wird, kommt es immer wieder zu Behinderungen des Verkehrs, insbesondere wenn es zu Begegnungen mit Schwerlastverkehr kommt. Mit dem geplanten Durchbau der Randstraße (Bebauungsplanentwurf Stellungen 23) ist im Bereich nördlich der Warnstedtstraße eine Verkehrsentlastung zu erwarten, südlich der Einmündung der Randstraße ist jedoch mit einem erweiterten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Der Straßenzug Warnstedtstraße – Randstraße gehört zum Hamburger Hauptradverkehrsnetz.

Zwischen der Warnstedtstraße und der Kieler Straße gibt es auf einer privaten Parkanlage eine Fußwegeverbindung, die wichtig für die Erreichbarkeit einer Bushaltestelle ist und über die Kieler Straße hinweg eine Verbindung zum geplanten Stadtpark Eimsbüttel (heute als Kleingartenfläche genutzt) darstellt.

3.3.3.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Freiflächen der gewerblich genutzten Flächen entlang der Kieler Straße und Warnstedtstraße Nr. 57 und 59 sind im wesentlichen durch befestigte Lager- und Stellplatzflächen geprägt, nur auf dem Grundstück Warnstedtstraße 61 befindet sich eine Vorgartenfläche.

Zwischen den Wohngebäuden bestehen größere Freiflächen, die als gepflegte offene Gartenanlagen hergerichtet sind.

In der Mitte des Plangebiets zwischen Warnstedtstraße und Kieler Straße gibt es auf privaten Grundstücksflächen eine Parkanlage mit einer Fußwegeverbindung. Hier haben sich größere Sträucher und Bäume entwickelt.

Um den Gränigstiege wurden die Gärten zum Teil neu gestaltet und eine Fußwegeverbindung zwischen den Gebäuden hergestellt, die mit der Parkanlage verbunden ist.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.2.6).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Warnstedtstraße ist im südlichen Bereich in Übereinstimmung mit dem bisherigem Planrecht nach Baustufenplan (W II o) überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt.

In der im Jahr 2003 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Stellingen 23 wurde die hohe Immissionsvorbelastung des Gebietes durch Straßen- und Schienenverkehr aufgezeigt. Diese Werte wurden in einer zusätzlichen Schalltechnischen Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellingen 9 im November 2004 bestätigt. Die im Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm dargelegte Grenze von 70 dB (A) im Außenwohnbereich wurde während der Nachtzeit nicht überschritten. Insofern erfolgt eine dem Gebietscharakter und dem bisherigem Planrecht entsprechende Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Um den prägenden Wohngebietscharakter und größtmögliche Wohnruhe zu leisten, wird folgende Festsetzung getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 7).

Damit sind Baulichkeiten für Verwaltungen, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der jetzt vorhandenen Wohnruhe führen können, unzulässig. Durch diese Festsetzung soll der vorhandene Charakter des Wohngebietes erhalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Dreigeschossigkeit festgesetzt. Dies berücksichtigt den Bestand und bietet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Es werden Flächenausweisungen festgesetzt, die darüber hinaus bei neuen Bauvorhaben die Möglichkeit geben, durch veränderte Bebauung auf die vorhandene Lärmsituation einzugehen.

Entlang der Warnstedtstraße wird eine zwingend dreigeschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt, um den Innenbereich des Plangebietes soweit als möglich vor dem direkten Verkehrslärm zu schützen und bei Neuplanung die Schaffung von lärmabgewandten Seiten zu ermöglichen.

Auf dem Flurstück 4025 befindet sich im Zentrum des Plangebietes ein neugeschossiges Wohngebäude, das Bestandsschutz genießt. Für die Zukunft wird hier aus städtebaulichen Gründen eine viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die eine vergleichbare Geschoßfläche ermöglicht.

Die in den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten festgesetzte Grundflächenzahl kann für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung sollen großflächige oberirdische Stellplatzanlagen vermieden und eine Realisierung von Tiefgaragenstellplätzen gefördert werden.

Gleichzeitig bleibt die Aufenthaltsqualität der Außenbereiche mit der Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen in § 2 Nummer 12 zur Begrünung von Tiefgaragen erhalten.

5.2 Kerngebiet

Entlang der Kieler Straße wird ein ca. 40 – 70 m breiter Streifen als Kerngebiete ausgewiesen. Die geschlossene viergeschossige Bebauung an der Kieler Straße wird mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich werden am Bestand orientiert drei-, bzw. viergeschossige Baufelder ausgewiesen. Dies bietet ein für die Magistrale Kieler Straße angemessenes Nutzungsspektrum und berücksichtigt die bisherige Entwicklung. Darüber hinaus ist dies vor dem Hintergrund der vorhandenen Lärmbelastungen eine vertretbare Nutzung.

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern (vgl. § 2 Nummer 1).

Durch den Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben sollen Entwicklungen und Versorgungsfunktionen der ca. 1000 m entfernt liegenden Zentren von Eimsbüttel und Stellingen vor einem unerwünschten Nebenstandort geschützt werden. Die städtebauliche Verteilung so genannter „Zentraler Standorte“ ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte – Flächen des Einzelhandels“ und seiner Fortschreibung. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietsfläche würde die Ausgewogenheit der Zentren von Eimsbüttel und Stellingen und deren weiteren Ausbau gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Ebenso sind im östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Stellingen 23 kleinere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf in begrenztem Umfang zulässig, sodass die Nahversorgung für das Gebiet möglich ist.

In den Kern- und Mischgebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i 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, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dieser Festsetzung soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Durch den Betrieb dieser Vergnügungsstätten lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, sodass im Vergleich zum Einzelhandel auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung anderer Gewerbenutzungen führen.

Im Kerngebiet sind Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung soll an der stark lärmbelasteten Kieler Straße das Wohnen künftig ausgeschlossen und die Entwicklung von Kerngebietsnutzungen gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer zwingenden Vier- bzw. Fünfgeschossigkeit mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird gegenwärtig überwiegend nicht ausgenutzt, sichert aber den vorhandenen Baubestand und bietet ausreichende Möglichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung.

Eine Ausnahme von der geschlossenen viergeschossigen Bebauung bildet der Eingang in die Parkanlage, die das Plangebiet durchquert. Auf den angrenzenden Flurstücken 2166 und 2144 werden die Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenzen erweitert, um die Bebauungslücke in der geschlossenen Straßenrandbebauung so gering wie möglich zu halten.

Im Eingangsbereich der Parkanlage wurde die vier- bzw. fünfgeschossige, geschlossene Bebauung unterbrochen, um die Parkanlage wahrnehmbar zu machen. Östlich des Plangebietes setzt sich diese Grünfläche fort, die mit dem künftigen Stadtpark Eimsbüttel eine Verbindung haben wird.

Darüber hinaus werden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des Kerngebietes Bauflächen festgesetzt, die eine dreigeschossige Bebauung ermöglichen. Sie fassen den baulichen Bestand und bieten angemessene Erweiterungsmöglichkeiten. Auf dem Flurstück 2147 wird im rückwärtigen Bereich ein eingeschossiger Anbau bestandsgemäß ausgewiesen.

Zwischen dem Gräningstieg und der Kieler Straße liegen auf Privatgrund ein Schmutz- und ein Regenwassersiel, die in einem Streifen von 2 m beiderseits der Sielachse grundbuchlich gesichert sind. Für den betreffenden Streifen besteht eine Baubeschränkung.

Aus diesem Grund ist in der geschlossenen Randbebauung an der Kieler Straße im Bereich der Grenze der Flurstücke 2144 und 2147 im Erdgeschoss eine Tordurchfahrt mit einer Breite von 6 m und einer lichten Höhe von 4,5 m festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets auf dem Flurstück 3249 befindet sich eine Tankstelle mit einer Autowaschanlage. Diese Nutzung genießt Bestandsschutz. Langfristig wird jedoch eine, der Magistrale Kieler Straße, angemessene Höhenentwicklung angestrebt, die Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Aus diesem Grund wird im Einmündungsbereich der Warnstedtstraße eine fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die besonderen Sichtbeziehungen aus der Kieler Straße und dem Langenfelder Damm bietet sich hier ein städtebaulich markantes Gebäude an.

5.3 Mischgebiet

Im Norden des Plangebiets, südlich der Gutenbergstraße und östlich der Warnstedtstraße, hat sich entgegen dem derzeitigen Planrecht, das Mischgebiet ausweist, eine Wohnnutzung entwickelt. Eine im Jahr 2004 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung hat jedoch ergeben, dass die Lärmwerte, die im Orientierungsrahmen für den Abwägungsprozess in der Bauleitplanung im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm für Neuplanungen festgelegt sind, für Wohngebiete, von 49 dB(A) auf einer lärmabgewandten Seite im Außenwohnbereich während der Nachtzeit deutlich überschritten werden.

Im Süden, an diese Wohnbebauung angrenzend, befinden sich die gewerblich genutzten Grundstücke Warnstedtstraße Nr. 57, 59 und 61.

Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange und unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gemengelagensituation erfolgt, insbesondere in Hinblick auf die Verbesserung einer vorhandenen Konfliktsituation hinsichtlich des Lärms, für diesen Teil des Plangebietes, eine Ausweisung als Mischgebiet. Gleichzeitig soll dadurch der Standort der dort ansässigen Betriebe gesichert und auch langfristig ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden.

Grundidee des festgesetzten Mischgebietes ist es, städtebaulich vertretbare Mischgebietsnutzungen zu ermöglichen. Dabei sollen sich die zulässigen gewerblichen Nutzungen neben den Wohnnutzungen weitgehend auf den südlichen Teil sowie die Straßenrandbebauung konzentrieren. Der Blockinnenbereich soll weitgehend für das Wohnen gesichert werden.

Für das gesamte Mischgebiet wird festgesetzt:

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1 und 2).

Durch diese Festsetzung soll gleichzeitig einer Verdrängung von kleinen Gewerbebetrieben entgegengewirkt werden und Betriebe, mit erheblichen Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung, wie z.B. erheblicher An- und Abfahrtsverkehr, ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll dem Druck auf produzierende Nutzungen entgegengewirkt werden, der dadurch entsteht, dass Betreiber von Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von §33 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräumen, de-

ren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, in der Regel höhere Mieten und Pachten als Betriebe zahlen können und sich daher ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen lässt als im gewerblichen-produzierenden Sektor. Außerdem führen die mit Vergnügungsstätten verbundenen Begleiterscheinungen, z.B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, vielfach "reißerisch" aufgemachte Reklame, in den ausgewiesenen Mischgebieten zu abträglichen Strukturveränderungen. Insgesamt stellt der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Um einen möglichst hohen Grad der Ruhe für die Wohn- und Aufenthaltsräume im Blockinnenbereich zu erreichen, werden Nutzungen, die die Ruhe stören können ausgeschlossen.

Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

Auf der mit (A) bezeichneten Fläche sind außerdem Nutzungen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Absatz 2 Nummer 3 und 4 ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 3)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit drei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 für die geschlossene Blockrandbebauung an der Warnstedtstraße und der Gutenbergstraße festgesetzt.

Für den Blockrand wurde eine zwingende Dreigeschossigkeit in geschlossener Bauweise festgesetzt, um den Blockinnenbereich soweit als möglich vor dem direkten Verkehrslärm zu schützen und bei Neuplanung die Schaffung von lärmabgewandten Seiten zu ermöglichen.

Für die Flurstücke Nr. 1973 und 2858 wird eine Dreigeschossigkeit entsprechend des Bestandes mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt; da es sich hier um die bereits vorhandenen dominierenden Gewerbebetriebe handelt, die den Schwerpunkt des Mischgebietes bilden.

Im Blockinnenbereich, der weitgehend für das Wohnen gesichert werden soll wird eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Diese Ausweisung berücksichtigt den Bestand und bietet zugleich angemessene Entwicklungsmöglichkeiten.

In den Mischgebieten werden mit Ausnahme des Flurstücks 1989 Flächenausweisungen vorgenommen, um im Blockinnenbereich bei Neuplanungen durch veränderte Bebauungskonzepte auf die vorhandene Lärmsituation eingehen zu können.

5.4 Private Parkanlage / Gehrecht

Auf dem Flurstück 4024 und dem südlichen Teil des Flurstücks 4025 befindet sich eine private Grünanlage, die eine Geh- und Radwegeverbindung von der Warnstedtstraße zur Kieler Straße und künftig darüber hinaus zum Stadtpark Eimsbüttel darstellt. Diese Verbindung ist auch im Arten- und Biotopschutzprogramm als grüne Wegeverbindung dargestellt und soll über eine bestehende privatrechtliche Regelung hinaus durch ein öffentlich rechtliches Gehrecht gesichert werden. Aus diesem Grunde wird folgende Festsetzung getroffen:

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnisse der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 10).

5.5 Gestalterische Anforderungen

Um bei Neubauten und Modernisierungen im Bestand horizontale und vertikale Gliederungen der Fassaden zu ermöglichen, ohne dabei mit der gesamten Bauflucht zurückzuspringen, wird festgesetzt:

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m ist zulässig. Die Überschreitung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront betragen (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Festsetzung ermöglicht architektonische Vielfalt und erweitert die Gestaltungsspielräume ohne planerische Grundzüge zu verletzen.

In den Kerngebieten sind Werbeanlagen, die nach Richtung, Größe oder Höhenlage zur Kieler Straße ausgerichtet sind nur unterhalb der Traufhöhe zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit dieser Festsetzung sollen Werbeanlagen, die die äußere Gestaltung der Gebäude beeinträchtigen bzw. diese dominieren, unterbunden werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kieler Straße, Warnstedtstraße und Gutenbergstraße.

Die Straßenverkehrsfläche der Gutenbergstraße wird bestandsgemäß festgesetzt.

Die Kieler Straße weist nur im Nordbereich des Plangebietes eine ausreichende Breite für die Nebenflächen, wie Park- und Baumstreifen, Schutzstreifen sowie Rad- und Gehweg aus. Südlich des Flurstückes 1972 (Kieler Straße 339) ist diese Nebenfläche nur unzureichend breit. Um dies auszugleichen ist die im Nordbereich ausreichende, etwa 8m breite Nebenfläche auch südlich des Flurstückes 1972 bis zur Warnstedtstraße ausgewiesen worden.

Im Bereich der Busspur (Kieler –Straße Nr. 345 und 347) bedarf es einer Breite von insgesamt 10 m.

In beiden Bereichen wird somit zusätzlich ein etwa 2 m breiter Streifen für Straßenverbreiterungsflächen benötigt und neu als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die Warnstedtstraße ist im Teilbereich nördlich der Einmündung der Randstraße eine Verkehrsfläche von insgesamt 10 m bzw. 13 m erforderlich. Das schmalere Profil entspricht dem Bestand und beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 6 m und beidseitig 2 m breite Fußwege, in den breiteren Teilbereichen sind zusätzliche Parkplätze geplant. Zur Sicherung der erforderlichen Flächen sind auf der Ostseite geringfügige neue Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Südlich der Einmündung der Randstraße ist im Zusammenhang mit dem Durchbau der Randstraße eine durchgehende Straßenverkehrsfläche von insgesamt 17 m erforderlich. Auch hier sind auf der Ostseite geringfügige neue Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Auf der Westseite werden im Bebauungsplanverfahren Stellingen 23 ebenfalls neue Straßenverkehrsflächen gesichert.

5.7 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer Gemengelage mit einem Nebeneinander von bestehenden Gewerbe-, Verkehrs- und Wohnnutzungen. Im Osten verläuft die Magistrale Kieler Straße, eine Verbindung zwischen dem Hamburger Stadtzentrum und der Bundesautobahn. Im Westen befinden sich in geringer Entfernung eine Bundesbahnstrecke und die Bundesautobahn.

Für das gesamte Plangebiet besteht eine große Lärmbelastung durch Lärmquellen die außerhalb des Plangebiets liegen. In einer großflächigen lärmtechnischen Untersuchung im Rahmen des städtebaulichen Gutachtens zum Mittleren Stellingen wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für den

Tag und die Nacht gerechnet werden muss. Es gibt an keinem Gebäude eine Gebäude-seite, an der nachts ein Außenpegel von 49 dB (A) eingehalten oder unterschritten wird.

Diese Lärmwerte wurden durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung vom November 2004 für das Bebauungsplangebiet Stellingen 9 bestätigt.

Die im Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm dargelegte Grenze von 70 dB (A) im Außenwohnbereich, während der Nachtzeit, für die Ausweisung von Wohngebieten in Bestandssituationen, wird jedoch nicht überschritten.

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung einen zumutbaren und erträglichen Lärmwert für die angrenzende Bebauung zu erreichen. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Schutzwällen oder -wänden) aus Gründen der erforderlichen Höhen sowie der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten sind, kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden sowie weiteren planerischen Festlegungen erreicht werden.

Im Sinne des Verbesserungsgebotes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Für Wohnnutzungen im Plangebiet wird folgende Lärmschutzklausel festgesetzt:
In den Kern- bzw. Mischgebieten sind die Wohn- und Aufenthaltsräume, in den allgemeinen Wohngebieten sind die Wohn- Aufenthalts- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für die Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 8).
- Um der bestehenden Situation gerecht zu werden, wird hier entgegen dem bestehenden Planrecht Kerngebiet statt Wohngebiet ausgewiesen und das Wohnen ausgeschlossen.
- Es werden in den Wohn- und Mischgebieten Flächenausweisungen vorgenommen, um im Blockinnenbereich bei Neuplanungen durch veränderte Baukonzepte auf die vorhandene Lärmsituation eingehen zu können.
- Entlang der Kieler Straße wird eine zwingend vier- und fünfgeschossige, geschlossene Bebauung und entlang der Warnstedtstraße und der Gutenbergstraße eine zwingend dreigeschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt, um den Blockinnenbereich vor dem Verkehrslärm der umgrenzenden Straßen zu schützen.
- Im südlichen Teil des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die im Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenverkehrslärm dargelegte Grenze von 70 dB (A) im Außenwohnbereich während der Nachtzeit für die Ausweisung von Wohngebieten in Bestandssituationen wird nicht überschritten.
- Im Norden des Plangebiets wird entsprechend dem gültigen Planrecht Mischgebiet ausgewiesen, da die Lärmgrenzwerte von 49 dB (A) nachts auf einer lärmabgewandten Seite im Außenwohnbereich während der Nachtzeit für die Ausweisung von Wohngebieten bei Neuplanung überschritten werden.

5.8 Fachinformationssystem Boden

Fläche 6038-119/00 Tankstelle, Kieler Straße 285, Flurstück 3249

Das Grundstück wird nachweislich seit 1937 als Tankstelle genutzt. Eine Auswertung der Luftbilder zeigt insbesondere für das Jahr 1946 im Umfeld erhebliche Kriegszerstörungen, der Tankstellenstandort war aber nicht betroffen. 1976 bis 1981 wurden die genannten Tankstellengebäude abgerissen und in etwas größerem Umfang etwas weiter nördlich auf dem Flurstück neu errichtet. 1994/1995 wurden sämtliche Gebäude erneut zurückgebaut und durch einen komplett neuen Tankstellenbau mit Waschhalle und Verkaufsshop ersetzt. In diesem Zusammenhang wurden Bodenverunreinigungen festgestellt, die saniert wurden. Es wurden insgesamt 9.700 t mineralölverunreinigter Boden

entsorgt. Im Rahmen einer im Jahre 2002 vergebenen historischen Erkundung des Tankstellenstandortes ergaben sich darüber hinaus keine weiteren Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen.

Fläche 6038-039/00 Metallverarbeitender Betrieb, Kieler Straße 343, Flurstücke 4469 und 4460

Diese Fläche wird seit ca. 1890 gewerblich genutzt (zeitliche Folge: Wäscherei, Kerzenherstellung, Arzneimittelherstellung, Herstellung feinmechanischer nautischer Instrumente, Kraftfahrzeughandel und Reparatur). Die seit 1910 bestehenden Gebäude wurden im Jahre 2002 vollständig abgerissen. Verbliebene Abrissgruben ehemaliger Teilkeller wurden 2002 vom Gesundheits- und Umweltamt Eimsbüttel abgenommen. Organoleptische Auffälligkeiten wurden bis auf vereinzelte Bauschuttreste dabei nicht festgestellt. Die Analysenergebnisse von entnommenen Bodenmischproben aus den Gruben, Böschungen und Sohlen zeigten keine planrelevanten Bodenverunreinigungen. Diese Feststellungen decken sich auch mit den Ergebnissen einer historischen Erkundung, die im Zuge des Planverfahrens im Jahre 2002 im Auftrage der Freien und Hansestadt Hamburg erstellt wurde, sowie den Ergebnissen von privaten Altlastenerkundungen mittels Rammkernsondierungen der Flurstücke aus dem Jahre 1997, die im Zuge von Verkaufsverhandlungen erstellt wurden. Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen ergaben sich demzufolge nicht.

Fläche 6038-038/00 Kieler Straße 341/Warnstedtstraße 57 und 59, Flurstücke 2828, 2858 und 1973

Die Flurstücke werden seit 1912 gewerblich genutzt (in zeitlicher Folge und Lage: Dampfwaschanstalt / östlicher Teil; Schleif- und Poliermittelherstellung / bis 1945 östlicher Teil, danach westlicher Teil; Leiterplattenproduktion / östlicher Teil; Apparatebau / mittlerer Teil; Kraftfahrzeughandel und Reparatur / östlicher Teil). Die im mittleren bis östlichen Teil gelegenen Gebäude wurden wahrscheinlich vor 1912 errichtet und in Teilen bis 1940 erweitert. Ein Großteil dieser Gebäude ging im 2. Weltkrieg verloren. Dieser zerstörte Bereich wurde im zentralen Bereich des Grundstückes (Flurstück 2858) durch einen unterkellerten Neubau Anfang der 70er Jahre großflächig überbaut. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Baugrundsondierungen gaben keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Der restliche Teil der ehemaligen Produktionsgebäude - heute gelegen auf dem Flurstück 2828 - wurde im Rahmen von Verkaufsverhandlungen bzw. der Neubebauung durch Verkäufer oder Käufer vor dem Hintergrund möglicher Altlasten mittels Rammkernsondierungen erkundet. Die Analysenergebnisse entnommener Bodenproben wiesen keine Belastungen mit Schadstoffen auf. Diese Ergebnisse decken sich auch mit den Ergebnissen einer historischen Erkundung, die im Zuge des Planverfahrens im Jahre 2002 im Auftrage der Freien und Hansestadt Hamburg erstellt wurde. Darüber hinaus fand durch das Gesundheits- und Umweltamt Eimsbüttel im Zuge des Abrisses der vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 2828 im August 2002 eine Ortsbesichtigung statt. Das geräumte Baufeld und die anstehenden Baugruben wiesen z. T. Trümmerreste und Bauschuttanteile auf. Darüber hinausgehende Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt.

Der westliche Teil der Verdachtsfläche, heute Flurstück 1973, war bis ca. 1945 nur durch ein Gebäude bebaut, das als Rest der östlichen gelegenen und im 2. Weltkrieg zerstörten Gebäude verblieben war. Nach 1945 begann hier die Erschließung mit weiteren Produktionsgebäuden unter Einbeziehung des verbliebenen älteren Produktionsgebäudes. Aus der o. g. historischen Erkundung ergeben sich für den Flurstücksteil 1973 keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen. Dieses deckt sich auch mit den Ergebnissen eines Bodengutachtens aus November 2001, das im Zuge des Erwerbs und einer baulichen Erweiterung auf diesem Flurstück durch den zukünftigen Grundeigentümer erstellt wurde. Dabei wurden keine Auffälligkeiten bis auf Bauschuttbeimengungen festgestellt. Analytierte Mischproben aus der Auffüllung zeigten eine entsorgungsrelevante Belastung mit Schadstoffen an, die aber keinesfalls vor dem Hintergrund einer Bewertung nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) für die zu betrachtenden Wirkungspfade eine Gefährdung darstellt. Hinweise auf

planrelevante Bodenverunreinigungen ergaben sich aus den Untersuchungen daher nicht.

6038-021/00 Altablagerung, Kieler Straße / Warnstedtstraße, Flurstücke 2166, 4024, 4471 und 4472 vollständig, Flurstücke 2144 und 1969 nördlicher Teil, Flurstücke 2787 und 4025 östlicher Teil

Im Zentrumsbereich des Plangebiets liegt die Altablagerung bei der es sich um eine Kiesgrube handelt, die im Wesentlichen zwischen 1920 und 1930 mit Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Die Ablagerung enthält Beimengungen von müllähnlichem Material. Die Mächtigkeit der Verfüllung liegt im Mittel bei 7,5 m. Die Altablagerung ist partiell im Rahmen von Bauvorhaben untersucht worden. Die Untersuchungen wurden ausgewertet und lassen eine Beurteilung der gesamten Altablagerung zu.

Der Ablagerungskörper ist u.a. mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet.

Bei Bodenluftuntersuchungen auf der Fläche wurden Methangehalte von max. 4,0 Vol % und Kohlendioxidgehalte von max. 21,6 Vol % gemessen. Daraus ergibt sich, dass das im Ablagerungskörper vorhandene organische Material noch nicht vollständig abgebaut ist und auch noch weiterhin mit der Bildung von Deponiegasen zu rechnen ist. Das Deponiegaspotenzial ist jedoch, aufgrund des Alters und kleinen Menge an organischer Substanz als gering einzustufen.

Von den Deponiegasen gehen keine konkreten Gefahren für die auf der Fläche befindlichen Gebäude / dort lebende Bevölkerung aus. Bei Bauvorhaben auf der Fläche ist aber folgendes zu beachten:

- Um- und Neubauten auf der Altablagerung müssen aufgrund der Bodenluftsituation vorsorglich mit passiven technischen Maßnahmen zur Verhinderung von Gaseintritten in die Gebäude ausgestattet werden. Die bautechnischen Sicherungsmaßnahmen werden für jedes einzelne Bauvorhaben im Zuge der Baugenehmigungsverfahren festgelegt, gegebenenfalls sind dazu Bodenluftmessungen auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich. Zur Prüfung und Festlegung der Maßnahmen ist die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen
- Auf den Wohngrundstücken der Altablagerung ist nach Abschluss von Erdbauarbeiten an Um- und Neubauten auf den Freiflächen, die den Wohnumfeld zuzurechnen sind, eine Abdeckung mit unbelastetem Boden in einer Stärke von min. 35 cm vorzunehmen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass während der Bauarbeiten abgelagertes belastetes Material an die Oberfläche gelangt. Das Gleiche gilt auch bei der Umgestaltung und Neuanlegung von Kinderspielflächen.
- Aufgrund der Altlastensituation in Verbindung mit den geologischen Gegebenheiten sind bei Um- und Neubauten auf der Altablagerung die geplanten Bauwerke ggf. so zu gründen, dass eine Verschleppung von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert wird. Auch diese Maßnahmen müssen im Einzelfall in den Baugenehmigungsverfahren durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, festgelegt werden.
- Bei Bauvorhaben (auch Gestaltungs- und Erkundungsmaßnahmen) auf den Altablagerungsflächen ist damit zurechnen, dass Aushubmaterial anfällt, welches entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705) zuletzt geändert am 1. September 2005 (BGBl. I S. 2618, 2655), ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger der FHH Nr. 151 vom 27.12.2000).

- Untersuchungen zur Erkundung des Untergrundes sowie Erdbauarbeiten auf dem Grundstück sind nur unter Hinzuziehung eines Sachverständigen durchzuführen. Der Sachverständige ist unmittelbar nach der Beauftragung der Bauaufsichtsbehörde sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Umweltschutz, Gewässer- und Bodenschutz, zwecks Abstimmung der notwendigen Vorsorgemaßnahmen zu benennen.

Wegen des geringen Deponiegaspotentials ist eine Migration von Bodengasen über die Altablagerungsgrenzen hinaus unwahrscheinlich. Die angrenzende Bebauung wird somit nicht durch die Ablagerungsfläche beeinträchtigt. Bei Um- und Neubauten auf unmittelbar an der Altablagerung grenzende Grundstücke ist jedoch folgendes zu beachten:

- Sollte bei Erdbauarbeiten / beim Ausheben von Baugruben der Deponiekomplex angeschnitten werden, so ist die Baugrubenwand, bei Bedarf auch die Baugrubensohle, abzudichten. Dies kann entweder durch eine gasdicht zu verschweißende HDPE-Folie oder durch mineralische Dichtung (z.B. Geschiebelehm) erfolgen. Die Dichtung ist mindestens 5 m über den angeschnittenen Deponiekomplex hinaus in den gewachsenen Boden zu ziehen. Dies ist ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festzulegen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Altablagerungsfläche 6038-021/00 ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Im Plangebiet liegen keine Schwermetallmesspunkte des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogrammes des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg. Das Plangebiet betreffende aber außerhalb liegende Rastermesspunkte weisen keine planrelevante Bodenbelastungen auf.

5.9 Öffentliche Grünfläche

Auf dem Flurstück 1968 an der Warnstedtstraße befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die bestandsgemäß mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz festgesetzt ist. Weitere öffentliche Grünanlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegene öffentliche Parkanlage wird sich nach Realisierung der Planungen zum Stadtpark Eimsbüttel in der Nähe des ehemaligen Stellingner Wasserturms ca. 500 m ostwärts des Plangebiets befinden.

Für den Ausbau der Warnstedtstraße wird in diesem Bereich ein ca. 3 m breiter Streifen des Spielplatzes für die Verbreiterung der Straße benötigt. Die Spielplatzfläche wurde um diese Fläche verkleinert.

5.10 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen

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 (HmbGVBl. S. 167).

Für zwei Bäume und eine Gehölzgruppe werden Erhaltungsgebote festgesetzt.

Es handelt sich hier um eine Buche auf dem Flurstück 1969 und einen Ahorn auf dem Flurstück 4504 (alt 2139), die von besonderer Schönheit sind und als raumprägende Bäume erhalten bleiben sollen. An der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 1969 und Nr. 4025, an der Grenze zwischen Wohn- und Gewerbeflächen steht eine Gehölzgruppe aus Bäumen und Sträuchern, die zur Einbindung und einer natürlichen Abschirmung dieser unterschiedlichen Nutzungen erhalten bleiben soll. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 15).

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 17).

Da die festgesetzte Ersatzpflanzung bei Abgang des erhaltenswerten Baumbestandes eine anderweitige Nutzung der Flächen ausschließt, entsteht ein zusätzlicher Schutz für die vorhandenen Bäume sowie die Sicherung des prägenden städtebaulichen Gesamtbildes. Der Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume gewährleistet darüber hinaus die gewohnten Lebensbedingungen und trägt somit ebenfalls zum Erhalt bei.

Die Sicherung begrünter Freiflächen erfolgt durch den Verzicht auf die Ausnutzung der Obergrenzen der BauNVO in den Misch- und Allgemeinen Wohngebieten.

Die in den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten festgesetzte Grundflächenzahl kann für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Durch die Pflicht zur Begrünung der Tiefgaragen wird die im Vergleich zu oberirdischen Anlagen höhere mögliche Versiegelung gemindert.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer von Tiefgaragen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, mit mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12).
Durch diese Festsetzung soll die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation, auch von Bäumen, sichergestellt werden.

Dächer von Carports und Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13).

Dachbegrünungen zeichnen sich durch zahlreiche positive Wirkungen aus. Das Kleinklima und die Lufthygiene werden durch Reduzierung der Aufheizeffekte, Staubfilterung sowie Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Dachbegrünungen bewirken mit einer Begrünung aus Sedum-, Gras- und Krautvegetation eine Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 14).

Die Baumanpflanzungen tragen zur visuellen Belebung und Gliederung von Stellplatzanlagen und durch Verschattung sowie Filterung von Abgasen und Stäuben zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Anzupflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 16).

Die Bestimmung, dass für die anzupflanzenden Gehölze nur standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine stadtoökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und eine landschaftsgestalterische Einbindung der Bauvorhaben zu erreichen. Als großkronig gelten Bäume, die im ausgewachsenen Zustand eine Baumkrone von mehr als 6 m im Durchmesser ausbilden. Blühende und fruchtende Gehölze bieten einer Vielzahl von Tieren, insbesondere Insekten und Vögeln, eine Lebensgrundlage, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher unmittelbar dem Artenschutz. Eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² im Kronenbereich jedes Baumes soll eine ausreichende Nährstoff-, Luft-, und Wasserversorgung und damit ein nachhaltiges Wachstum gewährleisten.

In dem Mischgebiet und in den Kerngebieten sind fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 18).

Durch diese Festsetzung sollen ungegliederte Fassaden eine gestalterische Aufwertung erfahren; außerdem trägt die Begrünung zur Verbesserung des Kleinklimas bei und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

5.11 Regen - und Schmutzwasserentsorgung

In den Straßen des Plangebietes sind durchgängig Regenwassersiele zur Aufnahme von Oberflächenwasser von den Straßen-, Dach- und befestigten Grundstücksflächen vorhanden. Die Regenwassersiele sind aber durch fortlaufende bauliche Verdichtungen und Versiegelungen in Ihrem Einzugsgebiet bereits heute bei Starkregenereignissen überlastet. Daher muss das aus der Neubebauung anfallende Oberflächenwasser durch Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken zwischengespeichert werden, es kann dann verzögert und mengenmäßig begrenzt in das Regenwassersiel eingeleitet werden.

5.12 Schutz des Bodens und des Wassers

Zur Sicherung der dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird festgesetzt:

Auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Durch diese Festsetzung können die durch zusätzliche Versiegelung verursachten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts zu einem Teil gemindert werden.

Die Herrichtung der Stellplätze soll in begrünungsfähigem Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen erfolgen, um so eine Versickerung und einen mikrobiellen Abbau möglicher Tropföle zu optimieren.

Aus Gründen eines vorsorgenden Grundwasserschutzes wird festgesetzt:

In den Kern- und Mischgebieten sind auf den gewerblich genutzten Flächen die Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze und Lagerplätze in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2).

5.13 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.14 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Stellingen 9 ermöglicht eine bauliche Verdichtung, deren Realisierung eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

6.1 Boden

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind Geh- und Fahrwege, sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Dächer von Carports und Stellplatzanlagen sind mit einer Dachbegrünung auszubilden. Auf diese Weise können verloren gegangene Bodenfunktionen wie Regenwasserspeicherung, Standort für Pflanzen und Tiere, zumindest teilweise wieder hergestellt werden.

6.2 Wasser

Die Bodenversiegelung über baulichen Nebenanlagen, z.B. ebenerdigen Stellplätze ist zu minimieren.

Für die Anlage von Wegen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken der Wohnbauflächen sind wasser- und luftdurchlässige Wegematerialien zu verwenden, um so die dezentralen Versickerungsmöglichkeiten auszuschöpfen und pflanzenverfügbares Wasser anzubieten. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Verbleib des Niederschlagswassers wird den nachteiligen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelung durch Gebäudekörper und Wege- und Platzbefestigungen entgegengewirkt und mögliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts werden wirkungsvoll gemindert.

Direkte Eingriffe in das Grund-/und Stauwasserregime sind durch bauliche Maßnahmen wie Leitungsbau, Keller und Tiefgaragen nicht auszuschließen. Aus Gründen eines vorsorgenden Grundwasserschutzes sind die Fahrwege und Stellplätze in den Kern- und Mischgebieten in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen

6.3 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Nach der gegenüberstellenden Betrachtung der Ergebnisse der Bestandserhebung /-bewertung und der naturschutzfachlichen Bewertung möglicher Beeinträchtigungen im Zusammenhang der Ausweisungen des neuen Baurechts, unter Berücksichtigung der Bebauungsmöglichkeiten nach dem geltenden Baurecht zeigt sich, dass schutzwürdige Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Für die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Pflanzen-/ Tierwelt entsteht über die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen hinaus kein Ausgleichserfordernis.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der

- Baustufenplan Stellingen Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61)

und die Teilbebauungspläne

- TB 958 vom 8. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 176) und
- TB 87 (Blatt 3) vom 12. November 1954 (Amtl. Anz. S. 985)

im Geltungsbereich des Bebauungsplans Stellingen 9 aufgehoben!

9. Flächen und Kostenangaben

9.1 Flächen

Das Plangebiet ist etwa 133.006 m² groß, hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 21.457 m² (davon neu 564 m²) und für öffentliche Grünflächen 1.022 m² ausgewiesen.

9.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenflächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau und die Umbauarbeiten auf dem Spiel- und Bolzplatz.