

25.06.1997

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner 483. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und südöstlich der Bahnanlagen zwischen Pinneberger Chaussee und Lohkampstraße gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Pinneberger Chaussee und die Holsteiner Chaussee sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für Bahnanlagen mit Haltepunkt dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Gebiets geschaffen werden. Angesichts der Nähe zum Eidelstedter Zentrum und der Lage im Einzugsbereich eines neu einzurichtenden Schnellbahn-Haltepunktes in Tieflage sollen die Flächen überwiegend für eine Wohnbebauung mit höherer baulicher Dichte genutzt werden. Hierzu ist es notwendig, bisher als Mischgebiet ausgewiesene Flächen nördlich der Lohkampstraße zukünftig für eine Wohnnutzung zu sichern und Blockinnenbereiche durch Erschließungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung zu öffnen. Das zwischen Lohkampstraße und Pinneberger Chaussee bisher ausgewiesene Kerngebiet soll dem südlichen Zugangsbereich der neuen Schnellbahnhaltstelle besser zugeordnet werden.

Ferner ist beabsichtigt, für eine städtebaulich erhaltenswerte Siedlung aus der Zeit um 1920 an der Nebenbahnstraße und der Straße Hornackswisch sowie für das Einzelgrundstück Nebenbahnstraße 14 städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festzulegen.

4. Angaben zum Bestand

Zwischen Lohkampstraße und Pinneberger Chaussee ist unmittelbar östlich der Bahnanlagen Wohnnutzung vorhanden. Östlich anschließend überwiegt Büro- und Geschäftsnutzung. In den Erdgeschossen befinden sich Läden und in den Obergeschossen Büros, Praxen und z.T. Wohnungen. Außerdem befinden sich an der Pinneberger Chaussee größere private Stellplatzflächen und öffentliche Parkplätze.

Westlich der Bahnanlagen ist die Lohkampstraße durch eine offene Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Im südlichen Bereich der Pinneberger Chaussee sind neben der Wohnbebauung ein privater Pflegedienst, eine Fahrschule, ein Friseur, ein Imbiß und eine Gaststätte vorhanden.

Im Bereich östlich der Bahnanlagen zwischen Pinneberger Chaussee und Nebenbahnstraße überwiegt Wohnnutzung. Der Bereich ist gekennzeichnet durch eine weitgehend zusammenhängende Siedlungsbebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

Die Bebauung zwischen der Pinneberger Chaussee und der Holsteiner Chaussee ist durch Wohnnutzung geprägt, die durch Läden im Erdgeschoß und drei kleinere, handwerkliche Gewerbebetriebe ergänzt wird. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich um eine Tischlerei auf dem Flurstück 1480 der Gemarkung Eidelstedt, eine Bäckerei auf dem Flurstück 1483 und eine Kfz-Vertragswerkstatt auf dem Flurstück 1509; zu dieser gehören auch Ausstellungsflächen für Automobile auf dem Flurstück 1511.

Das Gebiet zwischen Nebenbahnstraße und Holsteiner Chaussee weist ebenfalls überwiegend Wohnnutzung auf. Am Wullenweberstieg befinden sich dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen. Ein Großteil des Blockinnenbereiches wird durch eine Garagenanlage mit 46 Einzelgaragen und zur Lagerung von Baustelleneinrichtungen und Baustoffen genutzt. Auf dem Flurstück 1257 befindet sich eine Wäscherei.

Die Hauptverkehrsstraßen Pinneberger Chaussee und Holsteiner Chaussee sind zweispurig ausgebaut und weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf.

An der Holsteiner Chaussee befinden sich auf den Flurstücken 898 und 1482 besonders erhaltenswerte Bäume.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich in Höhe Holsteiner Chaussee 45 ein dänischer Meilenstein von 1832, der unter Denkmalschutz steht.

Im Plangebiet befinden sich südlich der Pinneberger Chaussee zwei Altlastverdachtsflächen. Auf den Flurstücken 1542 und 1544 bestehen Geländeänderungen, die einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern zu entnehmen sind. Auffälligkeiten, die einer plangemäßen Nutzung dieser Flurstücke (Straßenverkehrsflächen und vorgesehene Bahnanlagen) entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt. Eine bereits sanierte Altlastfläche befindet sich auf dem Flurstück 5214. Diese Fläche ist mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut.

Des weiteren besteht der Verdacht, daß südlich der Pinneberger Chaussee auf den Flurstücken 2175, 5371 und 2178 Bombenblindgänger vorhanden sind. Daher sind vor Baubeginn oder größeren Eingriffen in den Untergrund entsprechende Sondierungsarbeiten von der zuständigen Dienststelle (Kampfmittelräumdienst) durchzuführen.

Die Flurstücke 2174, 2175, 5665 und 5371 (Pinneberger Chaussee 31 bis 37) liegen mit ihren nördlichen, bereits bebauten Flächen in der Nähe der ehemaligen Mülldeponie am Baumacker. Das Deponiegaspotential der Ablagerungsfläche am Baumacker ist gering. Die Ausweisung eines reinen Wohngebiets ist vertretbar.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Nördlich Lohkampstraße/westlich der Bahnanlagen ist reines Wohngebiet in überwiegend zweigeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Den städtebaulichen Maßstab setzt hier die kleinteilige Grundstückssituation und Bebauung der Lohkampstraße. Die Ausweisung orientiert sich am Gebäudebestand und soll die städtebauliche Einbindung der Neubebauung sicherstellen.

Für den Blockinnenbereich westlich des Flurstücks 2447 soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die einerseits eine angemessene bauliche Verdichtung im Einzugsbereich einer Schnellbahnhaltestelle zuläßt und andererseits mit dem durch Gartennutzung geprägten Innenbereich vereinbar ist. Um den durchgrünten Charakter dieses Gebiets nicht zu gefährden und eine kleinteilige Grünvernetzung zu gewährleisten, ist eine offene maximal zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben. Gleichzeitig wird daher eine Grundflächenzahl von 0,3 und für einen Teilbereich eine Geschosßflächenzahl von 0,6 festgesetzt, so daß die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), nicht ausgeschöpft werden. Eine über das vorgesehene Maß hinausgehende Verdichtung würde die Integration der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld nicht gewährleisten. Nach der ersten öffentlichen Auslegung mußten die Baugrenzen teilweise auf die geänderte Lage der öffentlichen Erschließung neu abgestimmt werden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen die nordöstliche Bebauungsmöglichkeit im Blockinnenbereich erweitert, wegen der knapp bemessenen Erschließung und entstehenden städtebaulichen Enge jedoch teilweise auf ein Vollgeschoß begrenzt. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Östlich des Flurstücks 2447 wird nahe des geplanten Schnellbahnhaltepunktes eine Bebauungsmöglichkeit in drei- und viergeschossiger geschlossener Bauweise festgesetzt, um einen städtebaulich sinnvollen Übergang zur höheren Geschossigkeit parallel zu den Bahnanlagen zu schaffen. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebäudestruktur wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die Flurstücke 2184 und 1548 wird bestandsgemäß und unter Berücksichtigung der westlich des Flurstücks 2447 bestehenden Situation reines Wohngebiet in offener zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit einer unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Die Beibehaltung der bisherigen Mischgebietsausweisung an der Lohkampstraße ist hier auf Grund des Bestandes und privater Bauabsichten nicht mehr gerechtfertigt; deshalb wird reines Wohngebiet festgesetzt. Die Zentrumsnutzungen sollen auf das Gebiet östlich der Bahnanlagen beschränkt bleiben. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde in der Blockmitte die vorgesehene Baukörperausweisung in eine Flächenausweisung geändert und die Dreigeschossigkeit nach Westen erweitert. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Einwendungen die bisherige Flächenausweisung in eine an der Lohkampstraße viergeschossige Baukörperausweisung mit zwei dreigeschossigen Flügelbauten zum Blockinnenbereich geändert, die eine der Zentrumsnähe angemessene städtebauliche Verdichtung im Einzugsbereich des Schnellbahnhaltepunktes ermöglicht. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Ebenfalls als reines Wohngebiet sind die Flächen östlich und westlich der Nebenbahnstraße und südlich des Wullenweberstieg festgesetzt. Westlich der Nebenbahnstraße befindet sich eine um 1919 errichtete Doppelhaussiedlung. Diese Siedlung soll durch Festlegung eines Erhaltungsbereichs geschützt werden. Deshalb erfolgt eine am Bestand orientierte Festsetzung, die eine offene Bebauung mit maximal einem Vollgeschoß und eine Grundflächenzahl von 0,3 vorsieht. Zwischen den Straßen Upn Hornack und Hornackswisch wird auf Grund der Grundstücksgrößen, -tiefen und -zuschnitte eine Zweitbebauung für vertretbar gehalten. Die hinteren Grundstücksflächen sind voll erschlossen. Die Erschließung der Zweitbebauung auf dem Flurstück 858 erfolgt über einen Pfeifenstiel. In den Erhaltungsbereich mit einbezogen wird das Flurstück 887 mit einer für die dörfliche Erweiterung der Jahrhundertwende typischen Bebauung; hier erfolgt eine zweigeschossige bestandsorientierte Ausweisung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Um dem Eigentümer die Errichtung eines erforderlichen Altersruhesitzes zu ermöglichen, wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung eine weitere rückwärtige Bebauung auf diesem Grundstück gesichert. Durch den zusätzlichen Baukörper, der hinsichtlich Größe und Zuschnitt des Grundstücks in seinem Ausmaß angemessen ist, kann eine geringe, aber zumutbare Nutzungseinschränkung der angrenzenden Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Daher ist im Rahmen der Genehmigung des Neubaus auf eine städtebauliche Einbindung und Nachbarverträglichkeit sowie die Erhaltung der Bäume gemäß Baumschutzverordnung besonders zu achten. Eine planungsrechtliche Absicherung des rückwärtigen ehemaligen Werkstattgebäudes wurde wegen des vorhandenen geringen Abstands zum erhaltenswerten Vorderhaus nicht vorgenommen. Darüber hinaus ist das hintere Gebäude in einem baulich schlechten Zustand und daher abgängig. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Östlich der Nebenbahnstraße ist bestandsorientiert eine Bebauung in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt, die in eine dreigeschossige Bebauung hin zum Wullenweberstieg übergeht. Von der einheitlichen Bauflucht an der Nebenbahnstraße ist bereits mehrfach durch Neubauten abgewichen worden. Ziel der Ausweisung ist es daher, bestehende Gebäude und zukünftige Bebauung in eine städtebauliche Gesamtkonzeption einzubinden. Die Beibehaltung der bestehenden Bauflucht ist nicht möglich, da Neubauten auf den Grundstücken Nebenbahnstraße 22 und 24 weiter von der Straße abgerückt werden müssen, um einen Vorgartenbereich zu sichern. Auf den Flurstücken 886 und 887 ist auf Grund der Grundstückstiefe und -breite jeweils ein weiterer zweigeschossiger Baukörper ausgewiesen. Auf den Nachbargrundstücken ist wegen der geringeren Flurstücksbreiten bzw. -tiefen eine Zweitbebauung nicht mehr vertretbar.

Südlich des Wullenweberstiegs wird für den Blockinnenbereich eine maximal dreigeschossige, geschlossene Bebauung ausgewiesen, so daß eine zusammenhängende Hofbebauung ermöglicht wird. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung am Wullenweberstieg und im Blockinnenbereich dem Bestand entsprechend angehoben. Diese Anhebung und Verdichtung ist auf Grund der nahen und zukünftig verbesserten Nahverkehrsversorgung sowie der Nähe zum Eidelstedter Zentrum angemessen. Um eine behutsame Verdichtung zu erreichen

und der bestehenden Baustruktur gerecht zu werden, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und für Teilbereiche mit einer Flächenausweisung zusätzlich eine Geschosßflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird somit nicht ausgeschöpft.

Die Wohnwege im nordwestlichen und nordöstlichen Plangebiet werden nicht von der Müllabfuhr befahren. Die Abfallentsorgung erfolgt von den beiden im Plan ausgewiesenen Kehren mit jeweils 21 m Durchmesser. Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter werden nicht ausgewiesen, da die von Wohnwegen erschlossenen Grundstücke in der Regel unter 15 m von der von Müllfahrzeugen befahrenen Straße entfernt liegen. Lediglich für die Flurstücke 2180 an der Lohkampstraße und 886 an der Nebenbahnstraße liegt die Entfernung über 15 m. Diese Flurstücke verfügen z.Z. über eine zweite Belegenheit, für die eine Abfallentsorgung gesichert ist. Für den Fall einer späteren Grundstücksteilung und Bebauung ist die Abfallentsorgung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Westlich der Bahnanlagen/beiderseits der Pinneberger Chaussee, und östlich der Bahnanlagen/nördlich der Pinneberger Chaussee ist allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht dem bisherigen Planungsrecht und ist überwiegend am Bestand orientiert. Im Nahbereich des geplanten Schnellbahn-Haltepunktes soll eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um jeweils ein Vollgeschoß kann für die Eckbebauungen im Kreuzungsbereich Pinneberger Chaussee/Bahnanlagen zugelassen werden, wenn die maximal zulässige Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird (vgl. § 2 Nummer 2). Die besondere städtische Situation (Kreuzung von Straßen- und Schienenverkehr, Haltestelle, Eingangsbereich zum Eidelstedter Zentrum) erfordert an dieser Stelle eine Festsetzung, die eine entsprechende städtebauliche und architektonische Akzentuierung ermöglicht. Es soll die Möglichkeit bestehen, die Bebaubarkeit in den Eckbereichen um ein Vollgeschoß zu erhöhen, wenn dadurch eine überzeugende gestalterische Lösung erzielt werden kann, die sich in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt und den besonderen Standortanforderungen auch aus städtebaulicher Sicht gerecht wird. Im Anschluß an die mögliche fünfgeschossige Eckbebauung wird südwestlich des Kreuzungsbereichs der vorgesehenen Bahnanlage mit der Pinneberger Chaussee ein zwingend viergeschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll eine durchgehend gleichhohe straßenparallele Bebauung ohne Höhenversprünge geschaffen werden, um die Westseite des neuen Straßenraums der verschwenkten Lohkampstraße einzufassen. Gleichzeitig sorgt der Baukörper durch seine Geschlossenheit zusätzlich für eine ruhigere Wohnsituation im westlich angrenzenden reinen Wohngebiet.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde aus Gründen einer städtebaulich klareren Bebauungsmöglichkeit die östliche Baugrenze der möglichen Eckbetonung nordöstlich des Kreuzungsbereichs Pinneberger Chaussee/Bahnanlagen korrigiert. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Das vorhandene Wohngebäude auf Flurstück 839 ist durch die geplante Leitungstrasse gefährdet. Es ist zu prüfen, inwieweit der Bestand des Gebäudes gesichert werden kann. Wegen des öffentlichen Interesses am Ausbau der AKN, der zwangsläufig mit einer Verlegung der Sielleitung verbunden ist, muß u. U. der Abriß des Gebäudes bei entsprechender Entschädigung in Kauf genommen werden.

Auf den übrigen Flächen wird eine teilweise dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen, die in Zentrumsnähe am Eidelstedter Platz wieder auf vier Vollgeschosse ansteigt. Die Anzahl der bisher zugelassenen Vollgeschosse wird damit um ein, im Nahbereich der geplanten Haltestelle und des Zentrums um zwei bzw. drei Vollgeschosse angehoben. Diese Ausweisung ist das Ergebnis der Abwägung zwischen einer standortgerechten städtebaulichen Entwicklung und den Interessen der betroffenen Grundeigentümer. Die angestrebte bauliche Verdichtung außerhalb des Nahbereichs der vorgesehenen Schnellbahnhalttestelle ist in Anbetracht der Standortgunst behutsam und führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke. Sie entspricht dem Dichtemodell Hamburgs für den Einzugsbereich von Schnellbahnhalttestellen, schafft einen städtebaulichen Übergang vom südlich gelegenen Kerngebiet zum reinen Wohngebiet im Norden und sorgt zusätzlich durch die mit der geschlossenen Bauweise verbundenen Abschirmung für eine ruhigere Wohnsituation im angrenzenden Erhaltungsbereich am Hornackswisch.

Die vorgesehene geschlossene drei- und viergeschossige Bebauung nördlich der Pinneberger Chaussee schafft einen städtebaulichen Übergang vom Kerngebiet südlich der Straße zum reinen Wohngebiet im Norden und sorgt durch ihre Geschlossenheit zusätzlich für eine ruhigere Wohnsituation im angrenzenden Erhaltungsbereich am Hornackswisch. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Grundstücke am Hornackswisch besteht nicht, da die notwendigen Abstandsflächen auf den entsprechenden Flurstücken selbst erbracht werden können. Subjektiv empfundene Beeinträchtigungen durch Einblickmöglichkeiten sind im städtischen Raum nicht immer vermeidbar und für die betroffenen Grundeigentümern zumutbar. Die Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung durch Schattenwurf ist nicht erheblich. Im Frühjahr und Herbst liegen bis 15 Uhr weder die Gebäude noch die Terrassen im Schatten der Bebauung an der Pinneberger Chaussee. Diese Situation verbessert sich im Sommer soweit, daß bis 19 Uhr keine nennenswerte und dauerhafte Verschattung der Grundstücke auftreten wird. Im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 1480 ist im Anschluß an die drei- und viergeschossige Ausweisung ein eingeschossiger überbaubarer Bereich festgesetzt worden, um den baulichen Bestand möglichst vollständig zu erfassen und einer nicht störenden gewerblichen Nutzung Spielräume für eventuelle Veränderungen zu geben. Eine weitergehende Sicherung der vorhandenen Baulichkeiten ist aus Gründen der notwendigen Abstandsflächen zur viergeschosssigen Bebauung an der Pinneberger Chaussee nicht mehr vertretbar.

Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen und zentralen Lage in Eidelstedt wird das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgeschöpft.

Nördlich und östlich des Wullenweberstiegs ist eine dreigeschossige Bebauung ausgewiesen, dabei ermöglicht die Flächenausweisung eine differenzierte bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäudezeilen. Mit dieser Ausweisung wird hier zwischen der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (Metallwerk außerhalb des Plangebiets) und dem reinen Wohngebiet südlich des Wullenweberstiegs ein städtebaulich vertretbarer Nutzungsübergang geschaffen. Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen ist es notwendig, das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung nördlich auf eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,9 festzusetzen. Damit werden die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung unterschritten. Dies geschieht insbesondere, um der vorhandenen Bebauung und Gebietsstruktur gerecht zu werden, um Maßstabssprünge zu vermeiden und um eine übermäßige Bodenversiegelung zu verhindern. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich außerdem an der Bestandssituation.

Auch die Flächen entlang der Holsteiner Chaussee wurden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier wird abweichend von der Fassung der ersten öffentlichen Auslegung eine dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt und die Ausschöpfung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 ermöglicht. Damit wird die Möglichkeit einer straßenparallelen Bebauung eröffnet, um den gegenwärtig nicht durch eine Bebauung gefaßten Straßenraum zukünftig baulich einzufassen und eine städtebauliche Verträglichkeit zwischen Ost- und Westseite der Holsteiner Chaussee herzustellen. Um dennoch den Erhalt der vorhandenen und zum Teil neuen Gebäude zu ermöglichen, sind die vorhandenen Baulichkeiten in einer Flächenausweisung berücksichtigt. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten an den Hauptverkehrsstraßen im Plangebiet erfolgt, um die bestehenden und der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zu sichern sowie deren Ansiedlung an diesen verkehrsgünstigen Standorten zu konzentrieren. Zum Schutz der Wohnfunktion vor zusätzlicher Belastung, insbesondere durch zusätzlichen Verkehr sowie um eine unkontrollierte Ausdehnung von Zentrumsfunktionen in Wohngebieten zu verhindern, werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche zwischen Pinneberger Chaussee und Holsteiner Chaussee sind Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2). Diese Festsetzung dient der Erhaltung der gewachsenen Gebietsstruktur, in der Wohnnutzung überwiegt, aber auch Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten und nicht störende Gewerbebetriebe ansässig sind.

Die Kfz-Vertragswerkstatt (Flurstück 1509) mit dazugehörigen Ausstellungsflächen (Flurstück 1511) und die Tischlerei (Flurstück 1480) nördlich der Pinneberger Chaussee können auf Grund des störenden Betriebsablaufs inmitten eines vorwiegend durch Wohnen geprägten Gebiets planungsrechtlich nicht gesichert werden. Die Betriebe haben Bestandsschutz, der den Eigentümern ermöglicht, ihre Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Gegen die im kleinen handwerklichen Rahmen geführten Betriebe liegen Nachbarschaftsbeschwerden nicht vor. Eine isolierte Ausweisung als Mischgebiet ist auf Grund der Lage innerhalb des Wohngebiets nicht zu vertreten.

Auf einer Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets zwischen Pinneberger Chaussee, Upn Hornack und Bahnanlagen sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Diese Fläche ist mit Rücksicht auf die geplante Schnellbahnhaltestelle von einer Bebauung freizuhalten, um eine räumliche Öffnung der Bahnsteiganlage mit freiem Ein- und Ausblick zu ermöglichen.

5.3 Kerngebiet

Mit der Ausweisung einer Kerngebietsfläche östlich der Bahnanlagen soll das Eidelstedter Zentrum nach Westen abgerundet und an die zukünftige Schnellbahnhaltestelle herangeführt werden. Die Nutzung und die geschlossene Bauweise sind am Bestand orientiert und entsprechen dem geltenden Planungsrecht. Auf Grund der Schnellbahnnahe soll eine Verdichtung der Nutzung ermöglicht werden; deshalb wird entsprechend der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt die Attraktivität des Standortes, die vorhandene weitgehende Versiegelung der Fläche und den Stellplatzbedarf, der nur über Tiefgaragen gedeckt werden kann. Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind zulässig. Wegen der großen Nachfrage nach Wohnraum soll an diesem verkehrsgünstigen Standort im Übergangsbereich von der intensiv genutzten Kerngebietsfläche zu den allgemeinen Wohngebieten eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Entlang des zukünftigen Fußgängerbereichs Lohkampstraße ist die Bebaubarkeit auf zwei bis vier Vollgeschosse und an der Pinneberger Chaussee im wesentlichen auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung der zweigeschossigen Bebauung an der Pinneberger Chaussee ist mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung erfolgt. Eine Erweiterungsmöglichkeit des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 5214 wird durch die zweigeschossige Flächenausweisung gesichert. Die Ausweisung entlang des Fußgängerbereichs soll einen Übergang von der bis zu neugeschossigen Kerngebietsnutzung südlich der Lohkampstraße (außerhalb des Plangebiets) zur Wohnbebauung nördlich der Pinneberger Chaussee sicherstellen. Parallel zu den Bahnanlagen ist eine fünfgeschossige Bebauung möglich. Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschosß kann für die Eckbebauung im Kreuzungsbereich südlich Pinneberger Chaussee östlich der Bahnanlagen zuge-

lassen werden, wenn die maximal zulässige Geschößflächenzahl nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht überschritten wird (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll an dieser Stelle eine städtebauliche Akzentuierung ermöglicht und ein größerer gestalterischer Spielraum eröffnet werden.

Obwohl eine grundstücksüberschreitende Bebauung des Kerngebiets angestrebt worden ist, wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung die auf dem Flurstück 5214 ausgewiesene zweigeschossige Bauweise an der Pinneberger Chaussee im nordwestlichen Bereich auf den Baubestand zurückgenommen, um auf dem Flurstück 5345 einen teilweise eigenständigen Baukörper realisieren zu können. Dies ist städtebaulich vertretbar und stellt wegen der an der Lohkampstraße weiterhin angestrebten geschlossenen Blockrandbebauung eine für den Zentrumsbereich angemessene städtebauliche Situation dar. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Baugrenzen können parallel zu den Bahnanlagen um bis zu 3 m überschritten werden, wenn im Erdgeschoß der Gebäude Arkaden in gleicher Tiefe mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Vorschrift ermöglicht eine höhere bauliche Nutzung bei Schaffung einer attraktiven städtebaulichen Verknüpfung zwischen geplanter Schnellbahn-Haltestelle und geplantem Fußgängerbereich Lohkampstraße.

Die verkehrliche Anbindung der südöstlichen Kerngebietsfläche erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 5214 (nordöstlicher Bereich), 5460 und 5462 von der Pinneberger Chaussee. Eine andere Anbindung ist nicht möglich, weil einerseits aus Gründen der Verkehrsführung und -belastung weitere Gehwegüberfahrten südöstlich des Flurstücks 5214 ausgeschlossen werden müssen und andererseits die Lohkampstraße zukünftig als Fußgängerbereich hergerichtet wird.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auszuschließen. Ausnahmen für sonstige Tankstellen werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4). Damit soll erreicht werden, daß ein attraktiver und abwechslungsreicher Übergang zwischen Bahnstation und Zentrum entwickelt und das vielfältige und kleinteilige Nutzungsangebot ergänzt werden kann sowie keine einseitige Nutzungsstruktur entstehen kann. Die ausgeschlossenen Branchen gefährden das stadtplanerische Ziel, die Entwicklung des Eidelstedter Zentrumsbereichs mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten zu sichern und die Attraktivität des Zentrums zu erhalten. Da die Betreiber der angesprochenen Branchen wegen geringer Personalkosten und der Ungebundenheit an die Ladenschlußzeiten in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Unternehmen, ist ein Verdrängungsprozeß und ein Attraktivitätsverlust zu befürchten. Die Folge wäre eine Strukturveränderung des Kerngebiets. Dieser nachteiligen und unerwünschten Strukturveränderung soll

durch den Nutzungsausschluß entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist der Ausschluß von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, aus Rücksicht auf die vorhandene und planerisch weiter verfolgte Wohnnutzung im Kerngebiet erforderlich. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerechtfertigt und notwendig ist.

Der Ausschluß von Tankstellen jeglicher Art erfolgt, weil diese gewerblichen Betriebe sich durch ihren Betriebsablauf und dem damit verbundenen äußeren Erscheinungsbild städtebaulich und architektonisch nicht in die angestrebte verdichtete Bauweise mit Einzelhandels-, Büro- und Wohnnutzung einfügen lassen. Die Versorgung des Gebiets ist durch Tankstellen, die außerhalb des Plangebiets an der Holsteiner Chaussee und an der Kieler Straße liegen, sichergestellt.

Im Kerngebiet sind Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung erfolgt, um die im Eidelstedter Zentrum erwünschte Vielfalt, zu der auch Werbeanlagen beitragen, auf den Bereich der ersten beiden Vollgeschosse zu begrenzen und die zulässige Wohnfunktion im Kerngebiet oberhalb des zweiten Vollgeschosses nicht zu beeinträchtigen.

5.4 Erhaltungsbereich

Im Plangebiet sind zwei städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt.

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Einer der Erhaltungsbereiche umfaßt einen Gebietsteil der nördlichen Erweiterung des Dorfes Eidelstedt entlang der alten Hauptverkehrsstraßen Pinneberger Chaussee und Holsteiner Chaussee nördlich des Eidelstedter Platzes. Dieser Erhaltungsbereich dokumentiert zwei wesentliche geschichtliche Entwicklungsphasen Eidelstedts. Der Erhaltungsbereich beinhaltet einerseits eine für die dörfliche Erweiterung der Jahrhundertwende typische Bebauung an der Nebenbahnstraße. Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind auf Grund ihrer Fassadengestaltung, -gliederung und ihres einheitlichen Bautypus als zusammenhängende Bebauung stadtbildprägend für den Einmündungsbereich der Nebenbahnstraße in die Holsteiner Chaussee. Im Bereich Hornackswisch/Nebenbahnstraße repräsentieren kleine Doppelhäuser aus der Zeit unmittelbar nach Beendigung des Ersten Weltkrieges auf schmalen Grundstücken mit Vorgärten einer "Gemeinnützigen Baugenossenschaft" die nächste Erweiterungsphase und einen weiteren Schritt hin in Richtung Wohnstandort. Die Doppelhaussiedlung zeichnet sich durch ihre städtebauliche Geschlossenheit und architektonische Gestaltung aus. Die einheitliche und nach Lage innerhalb der Siedlung differenzierte Gestaltung der Dächer, Erker und Gebäudeöffnungen sowie die Verwendung einheitlicher Materialien (Putzfassade, Pfannendeckung, Holzfenster) schaffen ein geschlossenes städtebauliches Ensemble mit ausgeprägtem Wohnumfeld. Die Siedlung ist trotz verschiedener baulicher Veränderungen noch in ihrer ursprünglichen Form erkennbar und weist städtebauliche Qualitäten auf, die sowohl für den Stadtteil als auch für Hamburg von baugeschichtlicher Bedeutung sind. Dagegen ist die alte Bebauung an der Pinneberger Chaussee auf den Flurstücken 839 bis 848, die ebenfalls Bestandteil der genannten Siedlung ist, auf Grund ihrer Lage und ihrer Nutzung nicht mit der Bebauung am Hornackswisch vergleichbar und daher nicht mit in den Erhaltungsbereich einbezogen worden. Die direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße, die schallschutztechnisch unzureichende Bausubstanz und die zwischenzeitlich verkümmerten Vorgärten sowie das Eindringen gewerblicher Nutzung und die massive Garagenbebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche weisen auf deutliche Unterschiede hin. Insgesamt sind hier Entwicklungstendenzen zu erkennen, die auf eine Veränderung von Art und Maß der Nutzung hinauslaufen.

Der zweite Erhaltungsbereich umschließt das Flurstück 887 östlich der Nebenbahnstraße, um ein dort in den zwanziger Jahren errichtetes Haus zu sichern. Die bauliche Anlage befindet sich in einem guten und unverfälschten Zustand. Sie ist an dieser Stelle stadtbildprägend und von baugeschichtlicher Bedeutung.

Die Häuser Nebenbahnstraße 20 bis 24, erbaut um 1905, bilden mit dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude (außerhalb des Plangebiets) keine geschlossene städtebauliche Einheit. Ein Erhaltungsbereich wurde deshalb für diese Gebäudegruppe nicht festgesetzt.

5.5 Straßenverkehrsflächen

5.5.1 Straßen

Über die Hauptverkehrsstraßen Pinneberger Chaussee und Holsteiner Chaussee sowie die Sammel- und Anliegerstraßen Lohkampstraße, Upn Hornack, Nebenbahnstraße, Wullenweberstieg und Hornackswisch ist die bestehende Bebauung ausreichend erschlossen. In geringem Umfang sind Straßenverkehrsflächen erforderlich, um neue Wohnbauflächen zu erschließen.

Die Innenfläche des Blocks nordwestlich des Flurstücks 2447 zwischen Pinneberger Chaussee und Lohkampstraße soll über eine öffentliche Stichstraße mit einem 21 m breiten Wendeplatz von der Lohkampstraße aus erschlossen werden, damit die Flurstücke eine zweite Belegenheit erhalten. Die Lage der Erschließung ist so gewählt, daß die bestehende Randbebauung möglichst wenig beeinträchtigt und kein Grundeigentümer einseitig belastet wird. Der öffentliche Flächenbedarf ist gering gehalten, um den Ausbau eines sog. Wohnhofs zu ermöglichen. Die Breite des vorgesehenen Wohnhofs ist mit 8 m bemessen, um ausreichende Flächen für die notwendigen Versorgungsleitungen, öffentliche Parkplätze und eine angemessene Bepflanzung sicherzustellen. Der Wohnhof wird nach Osten um einen 6 m breiten befahrbaren Wohnweg zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen der Flurstücke 2178, 2179 und 2180 ergänzt. Hierdurch wird eine funktionsgerechte, ökonomisch sinnvolle und städtebaulich angemessene Blockinnenerschließung sichergestellt. Gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung wurde die Straßenkehre an den westlichen Plangebietsrand verlegt, um eine ausgewogenere Belastung aller Grundeigentümer zu erreichen und mit der Kehre eine für bauliche Nutzungen weniger geeignete Fläche zu belasten.

Die geschlossene Bebauung entlang der Pinneberger Chaussee steht der Bildung von sog. Pfeifenstielgrundstücken entgegen, so daß eine Grundstücksteilung und eine eigenständige Bebauung ausgeschlossen ist. Die Erschließung über sog. Pfeifenstiele erfordert darüber hinaus eine große Anzahl von Gehwegüberfahrten, die weder der Straßenraumgestaltung noch einer reibungslosen und sicheren Verkehrsabwicklung zuträglich sind. Außerdem ist die Anzahl von Wohneinheiten bei einer Erschließung über sog. Pfeifenstiele begrenzt, so daß die planungsrechtlich zulässige bauliche Nutzung nicht voll ausgeschöpft werden kann. Auch aus ökologischer Sicht ist die geplante Erschließungsform vorzuziehen, da eine Vielzahl privater Zufahrten in der Regel zu einem höheren Grad der Bodenversiegelung führt als eine ausreichend bemessene öffentliche Erschließung für alle Anlieger.

Eine weitere Erschließungsstraße wird südlich des Wullenweberstiegs ausgewiesen. Auch hier soll die Erschließung aller angrenzenden Flurstücke über einen sog. Wohnhof mit einem 21 m breiten Wendeplatz erfolgen. Um die Voraussetzung für die notwendige Verlegung einer Sielleitung zu schaffen, ist die Straßenverkehrsfläche auf ca. 21 m über Normalnull (NN) anzuheben. Auch hier beträgt die Wohnhofbreite 8 m. Die Erschließung über eine neue Stichstraße ist notwendig, um eine standortgemäße Bebauungsdichte im Blockinnen-

bereich zu ermöglichen. Die geplante Erschließungsstraße erfordert von allen anliegenden Grundstücken Flächen und läßt dennoch eine gute Nutzung der Grundstücke zu. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche über sog. Pfeifenstiele ist wegen der notwendig werdenden Vielzahl von Gehwegüberfahrten und der angestrebten dichteren Bebauung nicht zu vertreten.

Aus Gründen der Verkehrsentflechtung im Bereich des Eidelstedter Platzes und wegen der vorgesehenen Tieferlegung der Bahnanlagen ist die Verschwenkung der Lohkampstraße westlich der Bahnanlagen zur Pinneberger Chaussee beabsichtigt. Dies sieht bereits das bisher geltende Planungsrecht vor. Die Berücksichtigung der zukünftigen Bahntrasse erfordert eine neue Festsetzung der Straßenverkehrsfläche. Westlich der Bahnanlagen wird parallel zu diesen ein ca. 30 m breiter Streifen zwischen Pinneberger Chaussee und Lohkampstraße als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, dessen Nutzung von West nach Ost wie folgt vorgesehen ist: Gehweg, Radweg, Bushaltestelle mit Busbucht, zweispurige Fahrbahn (7 m breit), Parkplätze oder Taxistand, Schutzstreifen, Radweg und 10 m breiter baumbestandener Gehweg mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Ein ca. 20 m breiter Streifen als Flächenbedarf für die neue Bahntrasse ist entsprechend gekennzeichnet. Die bisherige Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkfläche" muß entfallen.

Der beabsichtigte Ausbau der AKN ist nur unter Einbeziehung des Flurstücks 1542 möglich, da vorhandene Gebäudesubstanz weitgehend geschont werden muß und die Einhaltung der technischen Anforderungen (z. B. Kurvenradius) gewährleistet sein muß. Ein Verzicht auf die Ausbauplanung ist aufgrund der Bedeutung dieser Maßnahme für die Nahverkehrsversorgung im Eidelstedter und Schnelsenener Raum abzulehnen. Die Beibehaltung des bisherigen Planrechts für die Verschwenkung der Lohkampstraße hätte keine Vorteile für das betroffene Grundstück, da durch die vorgesehene westliche Verlegung der AKN-Trasse lediglich ein kleiner, keilförmiger Grundstücksstreifen (ca. 200 m²) verbleiben würde, der baulich nicht nutzbar wäre. Die Einbeziehung dieses Grundstücksstreifens ist erforderlich, um eine verkehrstechnisch sichere Straßenführung zu erreichen und eine attraktive fußläufige Anbindung zur AKN-Station möglich zu machen. Ebenso ist zur Realisierung der Straßenplanung der Abriß der vorhandenen Gebäudesubstanz auf dem Nachbarflurstück 1544 notwendig, bis zur Realisierung genießen die Gebäude lediglich Bestandsschutz.

Nördlich der Pinneberger Chaussee ist im Bereich der Flurstücke 835 bis 837 die Einrichtung einer Bushaltestelle vorgesehen. Ein Verzicht auf eine Bushaltestelle ist nicht vertretbar, da das Überholen des haltenden Busses für die Linksabbieger aus der Lohkampstraße sichergestellt sein muß. Nach der ersten öffentlichen Auslegung ergaben weitergehende verkehrstechnische Untersuchungen die Verlegung der Bushaltestelle in westlicher Richtung. Durch die Bushaltestelle und nach bisherigen Erkenntnissen des eingeleiteten Planfeststellungsverfahrens für die Verlegung der AKN werden drei Wohngebäude Pinneberger Chaussee 24a, b und d überplant. Zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Beseitigung dieser Gebäude erforderlich. Bis zur Realisierung genießen die Gebäude jedoch Bestandsschutz.

Da eine verbindliche Abgrenzung der Bahnanlage zu den Straßenverkehrsflächen der Pinneberger Chaussee, der Straße Upn Hornack und dem geplanten Fuß- und Radweg auf der bisherigen AKN-Trasse (Flurstücke 838 und 4821) in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren erfolgt, ist der bisher für notwendig erachtete Flächenbedarf für eine neue Bahntrasse bzw. die verlegte Schnellbahnhaltestelle innerhalb der Straßenverkehrsfläche unverbindlich vorgemerkt und entsprechend gekennzeichnet.

Westlich der Holsteiner Chaussee wird die Ausweisung des bisher geltenden Planungsrechts übernommen, das eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um ca. 5 m bestimmt. Die Fläche ist für eine Verbreiterung von Fuß- und Radweg erforderlich. Nach Realisierung der Straßenerweiterung wird das Flurstück 1256 nicht mehr eigenständig bebaubar sein; die geradlinige, verbesserte und sicherere Fuß- und Radwegverbindung entlang der Holsteiner Chaussee wird höher gewichtet als die Bebaubarkeit eines privaten Grundstücks.

Die Breite der Straßenverkehrsfläche im Verlauf der Hauptverkehrsstraßen Pinneberger Chaussee und Holsteiner Chaussee erlaubt neben der Unterbringung von ausreichend breiten Fuß- und Radwegen die Anlage von baumbestandenen Grünstreifen, die eine erstrebenswerte Trennung der Fahrbahnen von den Fuß- und Radwegen ermöglichen. Somit kann ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Gliederung des Straßenraumes geleistet werden.

Da die Benutzung des Straßenzugs Upn Hornack/Nebenbahnstraße als Schleichweg für die Anwohner zu einer starken Belastung geworden ist, sollte nach Möglichkeiten zur Verhinderung des Schleichverkehrs gesucht werden. Verschiedene Maßnahmen sollten überprüft werden, z. B. Verzicht auf Durchfahrmöglichkeiten, Öffnung der Durchfahrt nur bei Bedarf, Einbahnstraßenregelung, Verkehrsberuhigung mit entsprechendem Ausbau.

5.5.2 Fußwege

Im Plangebiet befinden sich drei öffentliche, vom Straßenverlauf getrennte Wegeführungen, die der Verbesserung der fußläufigen Erschließung des Plangebiets und der Verknüpfung mit der Umgebung dienen. Zwei Wege sind neu anzulegen; eine Wegeverbindung besteht bereits.

Der bestehende Weg auf dem Flurstück 2447, der entsprechend seiner vorhandenen Breite planungsrechtlich gesichert wird, verbindet als Bestandteil eines örtlichen Wegenetzes in West-Ost-Richtung die Straße Jaarsmoor (außerhalb des Plangebiets), die Lohkampstraße und die Pinneberger Chaussee mit der Straße Upn Hornack. Diese Wegeverbindung soll über die Nebenbahnstraße hinaus im Rahmen der geplanten Blockinnenerschließung südlich Wullenweberstieg bis an die Holsteiner Chaussee geführt werden. Diese neue überwiegend 3 m breite Wegeverbindung schafft für die Bewohner der zukünftigen Wohnbebauung südlich des Wullenweberstiegs und am Rungwisch (außerhalb des Plangebiets) sowie der vorhandenen Wohnbebauung an der Holsteiner Chaussee eine kurze Verbindung zum Nordzu-

gang der geplanten Schnellbahnhaltestelle. Die auftretenden geringen Beeinträchtigungen sind zumutbar. Eine Verringerung des Wohnwertes der Wohnungen auf den betroffenen Grundstücken ist nicht zu erwarten, da weder die Gartennutzung noch die Wohnnutzung erheblich gestört werden. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Weg im Bereich der Flurstücke 885 und 886 unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzung um einen halben Meter nach Süden verschoben.

Unmittelbar östlich der neuen Bahnanlagen ist eine weitere Wegeverbindung vorgesehen. Diese kann realisiert werden, sobald die alte Bahntrasse entwidmet wurde. Dieser Weg soll auf der alten Bahntrasse verlaufen und ermöglicht dann eine attraktive grünraumbezogene Fuß- und Radwegeverbindung, die die Zugänge zur geplanten Schnellbahnhaltestelle und den nordwestlichen Zentrumsbereich miteinander verknüpft. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke wird von dieser neuen Wegeverbindung aufgrund der Tieferlegung und des Abrückens der Bahntrasse nicht ausgehen.

5.6 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Östlich der Bahnanlagen wird die Lohkampstraße als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Eine Belieferung der anliegenden Geschäfte soll nur noch vom Eidelstedter Platz über den Fußgängerbereich erfolgen. Die Gestaltung des Fußgängerbereiches ist mit den notwendigen Nutzungsanforderungen in Einklang zu bringen. In diesem Fall sind vor allem Anfahr- und Kehrmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge sowie Belieferungsmöglichkeiten der anliegenden Geschäfte sicherzustellen. Die endgültige Gestaltung des Fußgängerbereiches wird im Rahmen der Ausbauplanung geregelt.

5.7 Stellplätze

Um bei der geplanten baulichen Verdichtung ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen und gleichzeitig einen möglichst hohen Grünanteil zu erhalten, ist die Unterbringung der Fahrzeuge in Tiefgaragen anzustreben. Deshalb sind nach § 2 Nummer 11 Satz 1 Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Für die mehrgeschossige Kerngebietsausweisung wird zur Deckung des Stellplatzbedarfs eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. Damit wird die entsprechend der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ausgewiesene Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht. Die Festsetzung der Tiefgarage wird im Hinblick auf die Nähe zum geplanten Schnellbahnhof, in dem die verbleibenden Freiflächen andere Funktionen wie z.B. als Fußgängerbereich oder Flächen für die Belieferung der Läden aufnehmen sollen, für wirtschaftlich vertretbar gehalten.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf der Kerngebietsfläche umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für den Anschluß der Flurstücke 5214, 5460 und 5462 der Gemarkung Eidelstedt an die Pinneberger Chaussee Zufahrten anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 7). Das Geh- und Fahrrecht ist zur verkehrlichen Anbindung der Flurstücke 5214, 5460 und 5462 erforderlich.

Das festgesetzte Gehrecht im südöstlichen Bereich des Flurstücks 5214 umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 8). Die Fortführung des Geh- und Fahrrechts lediglich als Gehrecht bis zum Fußgängerbereich Lohkampstraße wurde dem Bestand entsprechend festgesetzt, um eine kurze Verbindung zwischen den Läden und den öffentlichen Parkplätzen an der Pinneberger Chaussee zum Fußgängerbereich sicherzustellen.

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Flächensicherung ist notwendig, weil bereits vor Beginn der geplanten Tieferlegung der Bahnanlagen zur Aufrechterhaltung der Vorflut die Umstellung abgeschlossen sein muß. Die Ausweisung entlang der vorhandenen Bahnanlagen erfolgte, weil diese die Ostgrenze der Bahnanlagen im Ausbauzustand darstellen und der Schnellbahnverkehr auch während der Bauarbeiten aufrechterhalten bleiben muß. Auch wenn die Sielleitung jederzeit für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten erreichbar sein muß, bleibt eine gärtnerische Nutzung der Flächen möglich. Lediglich auf das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume muß voraussichtlich verzichtet werden. Somit besteht auch die Möglichkeit, eine Sichtschutzanpflanzung zum neu geplanten Fuß- und Radweg westlich des Leitungsrechts herzustellen. Diese geringen Nutzungseinschränkungen sind den privaten Grundeigentümern zumutbar, da der im öffentlichen Interesse liegende Ausbau der Bahnanlagen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs im Eidelstedter Raum leistet.

Auf Flurstück 1548 an der Lohkampstraße wird eine unterirdische Gasleitung bestandsgemäß gekennzeichnet.

5.9 Lärmschutz

Da Holsteiner Chaussee und Pinneberger Chaussee als Hauptverkehrsstraßen eine entsprechend hohe Verkehrsbelastung aufweisen, wurde 1994 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für die Wohngebiete getroffen werden können. Aus städtebaulichen, stadtbildgestalterischen und erschließungstechnischen Gründen scheiden sowohl Veränderungen in der Trassierung der Verkehrswege als auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes - etwa die Anlage von

Lärmschutzwällen oder -wänden - aus. Insoweit verbleiben für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten von Gebäuden nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Entlang der Holsteiner Chaussee und der Pinneberger Chaussee sowie entlang der Bahnanlagen wird deshalb festgesetzt, daß die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung gilt auch bei der zulässigen Überschreitung der Vollgeschosse um ein Geschöß bei den Eckbebauungen im Kreuzungsbereich Pinneberger Chaussee/Bahnanlagen. Durch diese Festsetzung wird die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 321, 328), zu stellende bauordnungsrechtliche Forderung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen- Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Die Festsetzung in § 2 Nummer 6 wurde nach der öffentlichen Auslegung auf alle Aufenthaltsräume ausgeweitet. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.10 Bahnanlagen

Inmitten des Plangebiets wird die vorhandene eingleisige Eisenbahntrasse der AKN nachrichtlich übernommen. Der Gleiskörper kreuzt höhengleich die Lohkampstraße, die Pinneberger Chaussee und die Straße Upn Hornack. Kurzfristig ist vorgesehen, die vorhandene Bahnanlage bei gleichzeitiger Tieferlegung und Verschwenkung nach Westen zweigleisig zu erweitern. Darüber hinaus soll die nördlich außerhalb des Plangebiets belegene Schnellbahnhaltestelle Eidelstedt-Ost in das Plangebiet verlegt werden. Die für die Realisierung notwendigen Flächenbedarfe werden als unverbindliche Vormerkungen gekennzeichnet.

Die nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Bahnanlage und die Ausweisung der höhengleichen Kreuzungen der AKN mit der Lohkampstraße, der Pinneberger Chaussee und der Straße Upn Hornack wurden nach der öffentlichen Auslegung in der Planzeichnung ergänzt. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

Auf den Flächen der bestehenden Bahntrasse ist die Anlage einer Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen (vgl. Ziffer 5.5.2).

Der vorgesehene Ausbau der Bahnanlagen wird in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren verbindlich festgesetzt. Im Rahmen dieses Verfahrens wird auch eine Umweltver-

träglichkeitsprüfung vorgenommen, die u.a. die Lärm- und Abgasbelastungen ermittelt und entsprechende Schutzmaßnahmen festlegt, um zu erreichen, daß sich die Belastungen der anliegenden Grundstücke durch den beabsichtigten Ausbau der Bahnanlagen nicht erhöhen.

5.11 Versorgungsfläche

Auf dem Flurstück 898 wird an der Holsteiner Chaussee eine Versorgungsfläche für die Hamburger Gaswerke GmbH ausgewiesen. Diese Ausweisung dient der Sicherung einer geeigneten Fläche für eine Gasdruckregelanlage, die erforderlich werden könnte, um die Gasversorgung im Plangebiet sicherzustellen.

5.12 Denkmalschutz

Auf dem Flurstück 1320 (Holsteiner Chaussee Höhe Wullenweberstieg) befindet sich ein dänischer Meilenstein, der unter Denkmalschutz steht. Der auf einem Granitsockel stehende Pyramidenstumpf mit flacher Spitze wurde im Jahre 1832 aufgestellt und 1993 restauriert. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 12. März 1943 (Amtlicher Anzeiger Seite 159 ff.). Es gelten daher die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

5.13 Wasserschutz/Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Wasserschutzgebietes Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung erfolgt, um den Anteil an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie den durchwurzelnbaren Flächenanteil zu erhöhen, und ist mit der vorgesehenen Schutzgebietsausweisung vereinbar.

Zusätzliches, durch die Verdichtung anfallendes Regen- und Schmutzwasser kann schadlos und sicher über vorhandene Siele abgeleitet werden.

5.14 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Einzelbäume, die wegen ihres Standorts, der Baumart, ihrer Größe und ihrer die Umgebung prägenden Erscheinung eines besonderen Schutzes bedürfen, sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten. Die Festsetzung des Erhaltungsgebots für die große Buche auf dem Flurstück 1482 ist erforderlich, um diese einmalige Situation im Stadtteil Eidelstedt zu bewahren. Diese ca. 100 Jahre alte Buche hat neben der Bedeutung für die Natur und das Kleinklima auch eine herausragende landschaftsprägende Bedeutung an einem Standort neben der Straßenbiegung der Holsteiner Chaussee und der Einmündung der Nebenbahnstraße. Sie dokumentiert auch die historische Situation der ersten Bürgergärten in Eidelstedt. Die den umliegenden Bereich dominierende Buche auf dem Flurstück 898 ist auch wegen des hohen Alters besonders schützenswert.

5.15 Begrünungsmaßnahmen

Durch die vorgesehenen Ausweisungen werden Vegetationsflächen für eine bauliche Nutzung und für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen. Durch das Zusammenwirken der nachfolgend genannten Vorschriften können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemindert werden. Die Begrünungsmaßnahmen bilden außerdem eine stadtoökologisch wichtige Voraussetzung zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftverhältnisse sowie zur Regeneration des Naturhaushalts. Zudem wird die Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser verbessert.

- Im Kerngebiet sind bis zu acht Grad geneigte Dächer von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14). Mit dieser Begrünungsvorschrift wird wegen der Grünvolumenverluste und wegen der fast vollständigen Versiegelung mit hoher Nutzungsdichte ein Teilausgleich durch begrünte Flächen geschaffen. Die Begrünungsvorschrift wird auf Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen beschränkt, da bei dieser Gebäudehöhe noch eine Grünvernetzung zwischen begrünten Dachflächen, Straßenbäumen und privaten Anpflanzungen gegeben ist.
- Auf Stellplatzanlagen ist gemäß § 2 Nummer 12 nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die für Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume vermindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die ne-

gativen Auswirkungen der Stellplatzanlage und mindern die zusätzlichen Luftbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr. Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Baugebiet. Die Anlage der offenen Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen zu gewährleisten; der Spielraum für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Um die positiven Wirkungen der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Mindeststammumfang vorgeschrieben.

- Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2). Die Mindeststärke der zu überdeckenden Schicht ist die Voraussetzung für einen ausreichenden Wurzelraum und für die Entwicklung eines dauerhaften Grünvolumens.
- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen großkronigen Bäumen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1). Diese Ersatzpflanzverpflichtung sichert, daß auch bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Situation wiederhergestellt werden kann. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 2). Damit sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestands erreicht werden.

5.16 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 11, 12 und 14 Festsetzungen nach § 6 Absatz 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 10 und 13 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Fläche zwischen Pinneberger Chaussee und Lohkampstraße/östlich der Bahnanlagen charakterisiert durch eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung auf gärtnerisch angelegten Grundstücken; die zumeist älteren Gartenanlagen verfügen über eine entsprechend entwickelte Vegetation. Als Baumarten herrschen Nadelbäume und Obstbäume vor. Teilweise sind die Grundstücke mit Hecken oder Sträuchern eingefast. Häufig sind größere Rasenflächen vorhanden.

Insbesondere entlang der Pinneberger Chaussee befinden sich auf größeren Teilflächen der Grundstücke Stellplatz- oder Garagenanlagen, die überwiegend versiegelt sind. Weitere ökologisch weniger bedeutende Flächen liegen an der Lohkampstraße auf dem Flurstück 5728 und an der Holsteiner Chaussee auf dem Flurstück 898. Auf dem Flurstück 5728 befand sich eine Tankstelle. Die Fläche wurde nach Abbruch der Bebauung mit Grand befestigt. Das Flurstück 898 wird im rückwärtigen Bereich als Garagenanlage, bestehend aus 46 Einzelgaragen sowie als Lagerfläche für Baustelleneinrichtungen und Baumaterial genutzt. Diese Fläche ist weitgehend asphaltiert.

Der Bebauungsplan sieht die städtebauliche Neuordnung im Einzugsbereich einer geplanten Schnellbahnhaltestelle vor und weist Verdichtungs- und Ergänzungsmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung aus. Diese Planausweisungen führen zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Eingriffsfolgen, die sich aus der beabsichtigten Erweiterung der Bahnanlagen ergeben, werden im Rahmen eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens ermittelt und dort durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die ausgewiesenen baulichen Verdichtungsmöglichkeiten werden zu erheblichen und nachhaltigen Eingriffen in ökologisch wertvolle Gartenflächen führen. Bei plangemäßer Bebauung wird die Bodenversiegelung insgesamt zunehmen, auch wenn in Teilbereichen bereits versiegelte Flächen für die Anlage von neuen Gartenflächen wieder entsiegelt werden. Ebenfalls eine negative Bilanz wird sich für den Bereich der Pflanzen- und Tierwelt ergeben, wenn die Ausweisungen des Bebauungsplans realisiert sind. Um diese Folgen der Beeinträchtigungen zu mildern, wird im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Bebaubarkeit rückwärtiger Grundstücksbereiche wird auf eine Grundflächenzahl von 0,3 beschränkt.
- Für Tiefgaragen wird eine Erdüberdeckung und Bepflanzung festgesetzt.
- Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze müssen auf den privaten Grundstücksflächen einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erhalten.
- Im Kerngebiet sind flachgeneigte Dächer zu begrünen.

Insgesamt ist festzustellen, daß die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht ausgleichbar sind.

In diesem Fall genießen die städtebaulichen Belange gegenüber den Grünbelangen aus folgenden Gründen den Vorrang:

- Das Bebauungsplangebiet umfaßt den Nordwestteil des Bezirksentlastungszentrums Eidelstedt. Eine Verdichtung der Bebauung in dieser zentrumsnahen Lage ist standortgerecht und dient der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Zentrums.
- Das Plangebiet liegt im 300 m-Einzugsbereich einer zukünftig in Zentrumsnähe vorgesehenen Schnellbahnhaltestelle. Die Verdichtungsbestrebungen entsprechen somit dem Hamburger Dichtemodell, nach welchem im Einzugsbereich von Schnellbahnhaltstellen möglichst hohe Einwohner- oder Beschäftigtenzahlen anzustreben sind.
- Der Wohnraummangel erfordert es, an geeigneten Standorten Flächen für Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Ausweisungen des Bebauungsplans eröffnen die Möglichkeit, mindestens 400 Wohnungen neu zu errichten. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs.
- Die geplanten Ausbaumaßnahmen der Bahnanlagen, deren Tieferlegung sowie die neue Haltestelle erfordern eine standortgerechte städtebauliche Einbindung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß die vorgesehenen intensiveren baulichen Nutzungsmöglichkeiten mit den städtebaulichen Leitbildern in Einklang stehen. Die Ausweisungen des Bebauungsplans sollen den privaten Grundeigentümern den Anreiz bieten, ihren Grundbesitz auch bei Wahrung der Belange von Natur und Landschaft einer dem Standort entsprechenden Bebauung zuzuführen.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eidelstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der Teilbebauungsplan 87 Teil 8 vom 11. Mai 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 399) und der Teilbebauungsplan 124 vom 16. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1039), die Bebauungspläne Eidelstedt 8 vom 8. Februar 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 18), Eidelstedt 21 vom 9. Juli 1980 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 119) und Eidelstedt 53 vom 22. Oktober 1985 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288) aufgehoben.

Die verbindliche Festsetzung der unverbindlich vorgemerkten Bahnanlagen erfolgt in einem gesonderten Verfahren nach § 18 Absatz 1 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seiten 2378, 2396, 1994 I Seite 2439).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 145.000 m² groß. Davon werden für Verkehrsflächen ca. 45.120 m² (davon neu etwa 10.530 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf den für Straßen und Wege vorgesehenen Flächen müssen vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zusammen ca. acht Wohneinheiten und Ladernutzung in den Erdgeschossen, 10 Garagen sowie südlich des Wullenweberstiegs ca. 8 Garagen beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen-, Wege- und Siedlungsbau sowie die Herrichtung des Fußgängerbereichs entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

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