

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Eidelstedt 62  
vom 24. April 2001**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Landes- und Landschaftsplanung  
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg  
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 2/90 vom 29. November 1990 mit der Änderung vom 27. Oktober 1994 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 2343, 1994 Seite 2501) eingeleitet. Zwei Bürgerbeteiligungen mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. September 1992, 31. Oktober 1994, 16. August 1997 und 2. Februar 1999 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 1729, 1994 Seite 2542, 1997 Seite 1898, 1999 Seite 370) stattgefunden.

**2. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen in einem durch die Bundesautobahn vorbelasteten Gebiet schaffen sowie vorhandene Ausweisungen und Festsetzungen des geltenden Planungsrechts präzisieren. Außerdem werden Flächen der AKN nachrichtlich übernommen. Da ein Gartenbaubetrieb auf den bisherigen Flächen für Land- oder Forstwirtschaft westlich der AKN aufgegeben wurde, gingen wohnungsnah Arbeitsplätze verloren. Durch die Ausweisung von Gewerbegebiet können neue Betriebe angesiedelt und wieder Arbeitsmöglichkeiten für unterschiedlich qualifizierte Arbeitnehmer geschaffen 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner 25. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Im zentralen Bereich verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Schnellbahntrasse (AKN). Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind die Bundesautobahn (A 23) mit Anschlussstelle als Autobahn und an der östlichen Plangebietsgrenze die Holsteiner Chaussee als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

**3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden das Milieu Autobahn oder autobahnähnliche Straße, mittig das Milieu Gleisanlage, oberirdisch und im Osten das Milieu sonstige Hauptverkehrsstraße dar. Westlich der Gleisanlage ist das Milieu Etagenwohnen, östlich davon das Milieu Gewerbe / Industrie und Hafen dargestellt. Als milieübergreifende Funktionen sind auf dem nordwestlichen Teil des Hörgenswegs eine grüne Wegeverbindung sowie auf der Fläche der Bundesautobahn, daran angrenzende Teilflächen des Etagenwohnens und auf der Fläche östlich der Gleisanlage Entwicklungsbereich Natur-

haushalt dargestellt. Darüber hinaus liegt das Gebiet im Bereich der Kennzeichnung Wasserschutzgebiet, geplant.

Im Artenschutzprogramm werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume Autobahn (14b), Gleisanlagen (14d) und Hauptverkehrsstraße (14e), sowie westlich der Gleisanlagen städtisch geprägte Bereiche (12) und östlich davon Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen (14a) dargestellt.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), ist aufgrund der 25. Änderung des Flächennutzungsplans vom 6. Dezember 2000 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 358) das Landschaftsprogramm anzupassen.

### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Eidelstedt 1 vom 16. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 4), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 494, 495, 499) weist für das Plangebiet Flächen für Land- oder Forstwirtschaft sowie Flächen für Straßen, Wege, Plätze aus.

Der Bebauungsplan Eidelstedt 12 vom 26. März 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 65), weist für das Plangebiet oberirdische Bahnanlagen, Gewerbegebiete, vorhandene Wasserflächen sowie Straßenverkehrsflächen (mit Brücke) aus.

#### **Fachinformationssystem Boden**

Auf den Flurstücken 4398, 4519 und 4520 der Gemarkung Eidelstedt befinden sich Geländeänderungen, die bei einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten festgestellt wurden. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht bekannt. Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Auffälligkeiten wie bodenuntypischer Geruch, bodenuntypische Verfärbungen oder Beimengungen auftreten, ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirksamts einzuschalten.

#### **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

#### **Geplantes Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebiets geplant.

### **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **Gutachten**

Für das Gewerbegebiet westlich der AKN-Gleisanlagen wurde im August 1994 ein landschaftsplanerisches Gutachten erstellt.

#### **Lärm- und verkehrstechnische Untersuchungen**

Eine lärm- und verkehrstechnische Untersuchung für das westliche Gewerbegebiet ist im Dezember 1991 erstellt und im April 1994 ergänzt worden; eine Verkehrsuntersuchung von August 1994 mit Ergänzung von Mai 1995 hat die Auswirkungen des neuen Gewerbegebiets auf den Kreuzungsbereich Holsteiner Chaussee / Hörgensweg / Wiebischenkamp überprüft; ein Gesamtverkehrskonzept von Oktober 1995 hat Aussagen zu verkehrlenkenden Maßnahmen vertieft.

#### **Schalltechnische Untersuchung**

Eine schalltechnische Untersuchung ist im November 1998 zur Festlegung der flächenbezogenen Schalleistungspegel erstellt worden.

### 3.3 Angaben zum Bestand

In Ost-West Richtung bildet die Bundesautobahn A 23 mit der Anschlussstelle Eidelstedt die nördliche Begrenzung des Plangebiets; im Osten verläuft die Holsteiner Chaussee in Nord-Süd Richtung, der Hörgensweg begrenzt das Plangebiet im Süden und Westen und die in Nord-Süd Richtung verlaufende Bahntrasse der AKN (Flurstücke 960, 4398, 4960) teilt es mit. Das Plangebiet liegt am Rande der Eimsbütteler Landschaftsachse am westlich verschwenkenden, parallel zur Autobahn verlaufenden Grünzug, der bis über die Stadtgrenze hinaus nach Ellerbek führt.

Punktuelle Bohraufschlüsse haben ergeben, dass das Gebiet in den ersten zwei bis drei Metern unter der Oberfläche eine wenig durchlässige Geschiebelehm- bzw. -mergelschicht beinhaltet.

Im gesamten westlichen Plangebiet, zwischen Hörgensweg und Bundesautobahn bis zur AKN-Trasse, wurden die Flächen von einem Gartenbaubetrieb genutzt und haben jetzt, als überwiegendes Brachland, einen Bestand an Wildflora und -fauna. Auf dem Flurstück 949 sind ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten (ehemals Betriebswohnungen) und ein leerstehendes, zweigeschossiges Einfamilienhaus (ehemals Wohnhaus des Firmeneigentümers) vorhanden. Ein zweigeschossiges, ehemaliges Betriebsgebäude wird zur Zeit für soziale Projekte (Textilwerkstatt, Näherei), Fahrrad-Reparaturbetrieb, Zeitarbeitsfirma) von Beschäftigten aus den südlich angrenzenden Wohngebieten genutzt. Außerdem steht noch ein ehemaliges Kühlhaus und ein Schornstein auf dem Gelände. An der östlichen Grenze des Flurstücks 4921 prägen große erhaltenswerte Einzelbäume (u.a. Eichen) und Baumgruppen die Umgebung.

Auf den Flächen östlich der AKN-Trasse befinden sich eine zur Zeit ungenutzte Lagerhalle, ein Schnellrestaurant und ein großflächiger Baumarkt mit Gartencenter einschließlich umfangreicher Stellplatzanlagen und Lärmschutzvorrichtungen, eine Kfz-Werkstatt mit Autoverkauf und eingeschossigem Einfamilienhaus (Flurstücke 937, 936), eine Spielhalle, eine Autowaschanlage und ein eingeschossiges Einfamilienhaus (Flurstück 940). Dieser Bereich weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und hat nur randseitig zusammenhängende Vegetationsflächen. An der Südgrenze des Flurstücks 4519 in der Nähe zur AKN-Trasse befindet sich eine Netzstation der HEW. Der Grothwischgraben fließt durch dieses Gebiet und ist in einem kürzeren Streckenabschnitt verrohrt und überbaut. Auf dem Flurstück 937 steht an der Grenze zur Holsteiner Chaussee eine großstämmige erhaltenswerte alte Trauerbuche.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Gewerbegebiet

Wegen des Bedarfs an Gewerbeflächen im Nordwesten Hamburgs mit guter überregionaler und regionaler Verkehrsanbindung und der vorhandenen immissionsmäßigen Vorbelastung der Flächen ist für das Plangebiet eine Gewerbegebietsausweisung jeder anderen Nutzung vorzuziehen. Zugleich begründet der dringende Bedarf an Arbeitsplätzen auch für das unmittelbare Umfeld die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Westen des Plangebiets. Im östlichen Bereich wird die bereits bestehende Gewerbegebietsausweisung übernommen.

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet stand im Westen im Zusammenhang mit der angesiedelten gewerblichen Nutzung (Betriebswohnungen). Sie hat Bestandsschutz, soll aber an diesem Standort nicht auf Dauer planungsrechtlich (d.h. als Wohngebiet) gesichert werden, da wegen der Lage an der Bundesautobahn A 23 aus Immissionsschutzgründen eine Verfestigung der Wohnnutzung langfristig nicht vertretbar ist. Im Osten werden die vorhandenen Wohngebäude von den Firmeneinhabern (gleichzeitig Grundeigentümer) selbst genutzt. Der Bestandsschutz ermöglicht den Eigentümern ihre Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind bei der Ausweisung als Gewerbegebiet auch zukünftig ausnahmsweise zulässig.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der gewerblichen mit der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung (insbesondere südlich des Hörgenswegs) ergeben sich für die Gewerbegebiete besondere Anforderungen:

In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Die Festsetzung wird getroffen, um zusätzliche Störungen und Belästigungen durch betriebliche Emissionen weitestgehend zu vermeiden, da die angrenzenden Wohngebiete durch die Verkehrsemissionen von der Bundesautobahn, der Holsteiner Chaussee und durch den Bahnbetrieb bereits vorbelastet sind. Gewerbebetriebe und Anlagen sind so herzustellen, dass schädliche Immissionen gemäß § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 27. Dezember 2000 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2048, 2052) in Verbindung mit der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4.BImSchV) in der Fassung vom 14. März 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 505), zuletzt geändert am 23. Februar 1999 (Bundesgesetzblatt I Seiten 186, 189) für benachbarte Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Entlang der Straße Hörgensweg sollten deshalb bevorzugt Gebäude für Büro- und Verwaltungsnutzungen angeordnet werden.

Westlich der AKN-Trasse soll eine möglichst städtebaulich und ökologisch verträgliche Anbindung der neuen Gewerbeflächen an die angrenzenden Wohngebiete erreicht und die Entwicklung eines Gewerbegebiets mit stadträumlicher Qualität durch die nachfolgende Festsetzung unterstützt werden:

Im Gewerbegebiet westlich der Bahnanlage sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Tankstellen und Fuhrunternehmen) sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1). Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, um Flächen für Großhandel, produzierendes Gewerbe, Büro- und Verwaltungsnutzungen vorzuhalten, zugleich sollen damit schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelszentrenstruktur - hier das Eidelstedter Centrum - verhindert werden. Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Tankstellen und Fuhrunternehmen) werden ausgeschlossen, um das durch deren Betriebsablauf bedingte erhöhte Verkehrsaufkommen zu vermeiden und dadurch negative Auswirkungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen auf den schon stark belasteten Einmündungsbereich des Hörgenswegs in die Holsteiner Chaussee, den Hörgensweg selbst sowie die angrenzenden Wohngebiete auf einen vertretbaren Umfang zu begrenzen. Durch die maximal erwartete Menge von zusätzlich 1000 Verkehrsbewegungen täglich für das neue Gewerbegebiet wird keine messbare Veränderung der Luftbelastung auf das Umfeld entstehen, da die hierfür entscheidende Komponente wie ein hoher Anteil von Lastkraftverkehr im Bereich Hörgensweg nicht gegeben ist bzw. ausgeschlossen wird. Der Ausschluss gewerblicher Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) wird durch die üblichen langen, täglichen Öffnungszeiten (einschl. der Wochenenden) und den mit dem Besucherwechsel in relativ kurzen Zeitabständen verbundenen erhöhten Belastungen durch An- und Abfahrten für die angrenzenden Wohngebiete begründet. Ergänzend wird damit auch einer in den letzten Jahren beobachteten Entwicklung entgegengesteuert, nach der im Besonderen versucht wird, unter Inanspruchnahme erschlossener Flächen das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung in Bereichen zu nutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung für Gewerbebetriebe aus den Bereichen Handel, Dienstleistung und Produktion vorgehalten werden sollen, um das bestehende geringe Angebot gewerblicher Bauflächen im Westen Hamburgs zu erhöhen.

Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Mit dem Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der in dem Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Gewerbebetriebe wie Großhandel, produzierendes Gewerbe, Büro und Verwaltungsnutzungen entgegengewirkt werden. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung des städtebaulichen Ziels, hier diese Betriebe anzusiedeln, die für unterschiedlich qualifizierte Arbeitnehmer wohnungsnah Arbeitsplätze schaffen können. Die Gefahr einer Verdrängung der erwünschten Gewerbebetriebe ist auch dadurch gegeben, dass die Betreiber der oben angeführten Vergnügungsstätten in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu

zahlen. Darüber hinaus wäre zu befürchten, dass durch eine Zulässigkeit dieser Branchen und Gewerbebezüge eine insgesamt als nachteilig zu bewertende Strukturveränderung dieses Gebiets eintreten würde. Bei dem vorhandenen Mangel an gewerblichen Bauflächen im Westen Hamburgs wäre eine solche Entwicklung in dem Gewerbegebiet nicht vertretbar. Sie könnte dazu führen, dass Außengebiete für die Ansiedlung produzierender Betriebe erschlossen werden müssten.

Offene Lagerplätze sind nur auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3). Die Begrenzung für offene Lagerplätze auf den mittleren Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebiets ist erforderlich, da sie aus der Betriebsart heraus mit ihrem intensiven, ausschließlich ebenerdigen Flächenbedarf nicht in ein städtebaulich gestalterisches Konzept der Randbereiche einzubinden sind. Durch die begrenzte Zulässigkeit auf der mit "(B)" bezeichneten Fläche können die übrigen Bereiche für erwünschte gewerbliche Nutzungen (wie z.B. am Hörgensweg Büro und Verwaltung und ansonsten Großhandel und produzierendes Gewerbe) vorbehalten bleiben. Entstehende Lärmemissionen durch die offenen Lagerplätze können durch entsprechende Gebäudeanordnungen in den Randbereichen zur angrenzenden Wohnbebauung minimiert werden.

Entlang des Hörgenswegs sind auf den mit "(A)" und "(D)" bezeichneten Flächen ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 4). Die ausschließliche Zulässigkeit des Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe auf den mit "(A)" und "(D)" bezeichneten Flächen entlang des Hörgenswegs soll einerseits die vorhandene Wohnbebauung weitgehend vor Beeinträchtigungen schützen, die aus dem Betriebsablauf gewerblicher Betriebe entstehen können und andererseits die Ansiedlung büroartiger Nutzungen in diesem Bereich fördern. Für die Beurteilung der Störintensität eines Betriebs ist die Stellungnahme der für die Beurteilung von Immissionen nach dem BImSchG zuständige Fachbehörde maßgebend.

Mit der im Gewerbegebiet westlich der AKN-Trasse festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) eingehalten und gleichzeitig innerhalb der Flächenausweisung ausreichend Spielraum für lämmindernde Gebäudestellungen zur vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung gegeben. Durch die Unterschreitung der zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl von 2,4 mit der Festsetzung der maximalen Geschossfläche (GF) von 60.000 m<sup>2</sup> (entspricht einer Geschossflächenzahl von etwa 1,0) wird das Gewerbegebiet maßvoll in den Siedlungszusammenhang integriert. Darüber hinaus erfordert die Erschließung des Gewerbegebiets über den Hörgensweg mit vorhandener Wohnbebauung - ergänzend zu dem in § 2 Nummer 2 enthaltenen Ausschluss von Betrieben mit erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr - das gegenüber der BauNVO geminderte Nutzungsmaß, da nur so der mit der Gewerbegebietsnutzung verbundene Kraftfahrzeugverkehr auf eine zumutbare Größenordnung begrenzt werden kann. Eine angemessene Entwicklung des neuen Gewerbegebiets wird ausreichend ermöglicht.

Die festgesetzte Viergeschossigkeit und die Gebäudehöhe von 16 m als Höchstmaß entlang des Hörgenswegs sollen den gestalterischen Übergang in der Höhenentwicklung zu den Wohngebäuden von überwiegend 3 bis 4 Geschossen südlich des Hörgenswegs räumlich unterstützen. Die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhen von 16 m und 12 m als Höchstmaß berücksichtigt außerdem das planerische Konzept von Büro- und Verwaltungsnutzungen am Hörgensweg und die vorzugsweise Anordnung von Hallenbauten im rückwärtigen Bereich mit Geschosshöhen bis zu 4 m.

Auf den mit "(C)" und "(D)" bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets sind die Baukörper in geschlossener Bauweise zu errichten (vgl. 2 Nummer 8). Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise auf den parallel zur Autobahn liegenden Flächen erreicht in der maximalen Höhenausnutzung eine lämmäßige Abschirmung der Autobahn, die für die Nutzer des Gewerbegebiets und der Wohngebiete gleichermaßen eine Verbesserung gegenüber einer offenen Bebauung in diesem Bereich darstellt. Die Flexibilität einer Flächenausweisung zur Entwicklung eines Bebauungskonzepts für gewerbliche Nutzung bleibt erhalten. Die Baugrenzen par-

allel zur Bundesautobahn berücksichtigen die Bauverbotszone von 40 m gemäß Bundesfernstraßengesetz.

Westlich der Bahnanlagen werden am Hörgensweg die Baugrenzen zum Schutz des räumlich prägenden Baumbestands zurückgenommen. Die vergrößerte Distanz zur gegenüberliegenden Wohnbebauung mit der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern minimiert den Reflexionsschall, die stadträumliche und städtebauliche Qualität wird erhöht und trägt zur Verbesserung des bestehenden Wohn- und des zukünftigen Arbeitsumfeldes bei. Der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entlang des Hörgenswegs stützt das straßenparallele Anpflanzgebot und trägt somit zum ansprechenden Erscheinungsbild eines begrünten Gewerbeparks bei, stärkt die städtebauliche Zielsetzung, eine "Adresse Gewerbepark" durch die innere Erschließung zu entwickeln und erforderliche Stellplätze und Garagen straßenabgewandt auf der Gewerbefläche anzuordnen. Um eine Verstärkung verkehrlicher Belastungen auf die gegenüberliegenden, vorhandenen Wohngebiete möglichst gering zu halten, werden außerdem Gehwegüberfahrten ausgeschlossen.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Festsetzung soll die Planung von Stellplätzen und Garagen in oder unter den Gebäuden fördern und so die mit ebenerdigen Stellplatzanlagen verbundene Flächenversiegelung reduzieren. Damit ergibt sich eine verbesserte Möglichkeit für landschaftsplanerische Gestaltung der Freiflächen sowie eine gute Zuordnung von Stellplätzen zu den Gebäuden.

Im Gewerbegebiet östlich der Bahnanlage sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung soll negative städtebauliche Auswirkungen auf das etwa 1200 m entfernte Stadtteilzentrum am Eidelstedter Platz durch Ablenkung von Kaufkraft verhindern. Einzelhandelsbetriebe mit den angeführten flächenbeanspruchenden Artikeln könnten in kleinteilig strukturierten Zentren nicht eingebunden werden, sie sind zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind nach § 11 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der Ausschluss einzelner Nutzungen stellt eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist und noch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke erlauben. Angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe werden durch die großzügige Flächenausweisung, die mögliche Dreigeschossigkeit und das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 1,6 auch über den Bestand hinaus gegeben. Die Unterschreitung der nach § 17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl von 2,4 wird unter Berücksichtigung des bisherigen Planungsrechts für angemessen gehalten und begründet sich auch aus der Nachbarschaft zu den Wohngebieten und einer zumutbaren Größenordnung des gewerblichen Verkehrs. Parallel zur Bundesautobahn wird die Bauverbotszone von 40 m gemäß Bundesfernstraßengesetz durch die Baugrenzen berücksichtigt.

#### **4.2 Festgestellte Bundesfernstraße**

Die Flächen der Autobahn A 23 sind entsprechend dem Planfeststellungsbeschluss nach Bundesfernstraßengesetz nachrichtlich als festgestellte Bundesfernstraße in den Bebauungsplan übernommen worden.

### 4.3 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsflächen des Hörgenswegs sind in Teilbereichen entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplans Eidelstedt 1 (westlich der AKN-Trasse) und dem Bebauungsplan Eidelstedt 12 (östlich der AKN-Trasse, mit Reduzierung von Flächen auf der Nordseite) ausgewiesen und für die erwarteten zusätzlichen 80 - 1000 täglichen Verkehrsbewegungen - aufgrund des neuen Gewerbegebiets westlich der AKN - ausreichend dimensioniert.

Die Planausweisung sichert eine Überführung des Hörgenswegs über die Bahnanlagen in einer lichten Höhe von 4,9 m als Mindestmaß; die Verbreiterung nach Norden ermöglicht für langfristige Planungen entweder eine Trassenverschiebung des Hörgenswegs nach Norden oder erforderliche Böschungen. Im Eckbereich Hörgensweg und Holsteiner Chaussee sind die Straßenbegrenzungslinien Umbauplanungen angepasst worden.

Die Möglichkeit einer Überführung des Hörgenswegs über die Bahnanlagen der AKN und das Ziel, die Belastung der Wohngebiete am Hörgensweg durch den Gewerbeverkehr westlich der AKN-Trasse gering zu halten, wird durch die Festlegung des Anschlusses der Grundstücke im Bebauungsplan nach Erreichung der Höhengleichheit zwischen Straße und neuem Gewerbegebiet als eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zum technisch frühestmöglichen Zeitpunkt erreicht. Gehwegüberfahrten sind in den anderen Bereichen nicht zugelassen.

Für die Erschließung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 5). Hierdurch soll insbesondere für das westliche Plangebiet die mit der Flächenausweisung beabsichtigte Flexibilität für die Gebäudeanordnung erhalten bleiben und über die weitere innere Erschließung die Entwicklung einer "Adresse" mit verkehrsgerechter Anbindung zukünftiger Gebäude entsprechend des noch zu entwickelnden Konzepts eines durchgrünten Gewerbe Parks unterstützt werden. Durch die Hinzunahme dieser weiteren Verkehrsflächen kann Siedbau erforderlich werden.

### 4.4 Bahnanlage

Die Bahntrasse der Eisenbahn-Aktiengesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN) verläuft mittig in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Im Süden kreuzt sie den Hörgensweg höhengleich, im Norden unterquert sie die Autobahn. Die Ausgleichsflächen für den zweigleisigen Ausbau sowie die vorhandenen Bahnanlagen sind entsprechend den Planfeststellungsbeschlüssen als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

### 4.5 Lärmschutz

Das Plangebiet und die südlich angrenzenden Wohngebiete sind durch die Autobahn, den Hörgensweg, die Holsteiner Chaussee, die AKN-Trasse und die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bereits immissionsmäßig vorbelastet.

#### Bundesautobahn A 23:

Durch den Planfeststellungsbeschluss für den Umbau des Autobahndreiecks Hamburg-Nordwest vom 14. Januar 1988 ist der erforderliche Lärmschutz rechtsbeständig geregelt. In der damaligen lärmtechnischen Untersuchung (LTU) wurde mit der prognostizierten durchschnittlichen Verkehrsmenge von 41.000 Kfz/Tag und einem Lkw-Anteil von 10% gerechnet. Der LTU waren die Immissionsgrenzwerte (IGW) 62/52 dB(A) Tags/nachts für reines und allgemeines Wohngebiet zugrunde zu legen. Diese IGW waren nach der LTU nicht überschritten. Ein Anspruch auf Lärmsanierung kann erst geltend gemacht werden, wenn die IGW für Lärmsanierung - für reines und allgemeines Wohngebiet sind das 70/60 dB(A) tags/nachts - überschritten werden.

Eine Verdoppelung des Verkehrs führt zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A). 1995 wurde auf der A 23 ein durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV) von 67000 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von 10% ermittelt. Das bedeutet, dass die Grenzwerte z.Z. noch nicht überschritten sind, die Verkehrsentwicklung auf der A 23 weiter beobachtet wird und bei Überschreitung der Grenzwerte entsprechende Maßnahmen vorgenommen werden. Diese würden im Bereich der Böschungsflächen der Autobahn hergerichtet und müssen demnach nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

#### Hörgensweg

Lärmtechnische Untersuchungen (LTU) aus den Jahren 1991 und 1994 für den Teilbereich westlich der AKN-Trasse ergaben, dass die vorauszusehende Verkehrszunahme in Verbindung mit dem neu ausgewiesenen Gewerbegebiet nur geringe Lärmpegelerhöhungen erwarten lässt. Gleichwohl sind nachfolgende Festsetzungen getroffen worden, um unter dem Gesichtspunkt Verkehrslärmbelastung einen wirksamen Beitrag zur Konfliktbewältigung zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten zu leisten:

- Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen westlich der Gleisanlagen erfolgt an frühest möglicher Stelle hinter der derzeitigen Querung der AKN-Trasse.
- Es gibt nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zur Erschließung.
- Ausschluss von Gehwegüberfahrten außerhalb dieses Zufahrtsbereichs.
- Festsetzung eines 12 m breiten Streifens mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit einem 5 m breiten Anpflanzgebot.
- Ausschluss von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Tankstellen und Fuhrunternehmen), gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1).

Da die langfristig geplante und planungsrechtlich festgesetzte Überführung des Hörgenswegs über die AKN-Trasse die Straße nach Norden verschiebt, wird in lärmtechnischer Hinsicht eine Verbesserung der Lärmpegelbelastung an der nahegelegenen Wohnbebauung erwartet. Ergänzende Maßnahmen verkehrslenkender Art außerhalb des Bebauungsplanverfahrens sollen eine zusätzliche Verbesserung der Situation vor Ort bewirken.

#### Gewerbelärm

Um die Immissionsbelastung der Wohngebiete aus dem Gewerbegebiet zu reduzieren, wurden folgende Einschränkungen für die Gewerbegebietsausweisung vorgenommen:

- Ausschluss für Ausnahmen von Vergnügungsstätten (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2).
- Ausschluss offener Lagerplätze entlang des Hörgenswegs (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3).
- Ausschließliche Zulässigkeit von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entlang des Hörgenswegs auf den mit „(A)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 4).

Um insbesondere die nächtliche Ruhe gewährleisten zu können, wurden aufgrund einer lärmtechnischen Untersuchung (LTU) vom November 1998 folgende Festsetzung unter § 2 Nummer 7 vorgenommen: Auf den mit „(A)“, „(B)“, „(C)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets dürfen zur Einhaltung des für ein Wohngebiet in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zulässigen Beurteilungspegels von  $L_r = 40$  dB(A) nachfolgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden: Fläche „(A)“ und „(D)“: maximal 40 dB(A)/m<sup>2</sup>, Fläche „(B)“: maximal 45 dB(A)/m<sup>2</sup> und Fläche „(C)“: maximal 50 dB(A)/m<sup>2</sup>. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsanträgen ist durch eine gesonderte lärmtechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die genannten Emissionswerte nicht überschritten werden. Diese Zielsetzung kann auch durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper erreicht werden.

Insgesamt sollen diese Maßnahmen gewährleisten, dass durch das neue Gewerbegebiet keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung erfolgt.

Außer der BAB beeinträchtigt die Verkehrsbelastung der Holsteiner Chaussee und die AKN-Trasse die angrenzenden Bereiche. Eine Änderung der Trassenführung scheidet aufgrund der Gesamtzusammenhänge im hamburgischen Verkehrsnetz für beide Emittenten aus. Lärmschutzwälle oder -wände können als aktiver Lärmschutz wegen der Belegenheit von Flurstücken, aus Platzmangel, eines nicht erreichbaren Lärmschutzes für obere Geschosse und nicht zuletzt aus stadtbildgestalterischen Gründen keine Anwendung finden. Insoweit gilt für die

Gewerbegebiete für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zur Minderung der Lärmimmissionen die Vorschrift passiver Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Entlang der Bundesautobahn sind in den Gewerbegebieten durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume 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). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Februar 2001 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 27, 31), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281), geändert am 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 2121) maßgebend.

Auf dem mit "(C)" und "(D)" bezeichneten Flächen des Gewerbegebiets sind die Baukörper in geschlossener Bauweise zu errichten (vgl. § 2 Nummer 8). Für das Gewerbegebiet westlich der AKN-Trasse wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt, um eine immissionsmäßige und optische Abschirmung für die Gewerbenutzungen gegenüber der Autobahn zu erreichen.

#### **4.5 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551), zuletzt geändert am 16. Februar 2001 (Bundesgesetzblatt I Seiten 266, 271, 286). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **4.6 Oberflächenentwässerung**

Die Untergrundverhältnisse im Plangebiet lassen keine komplette Versickerung des Oberflächenwassers zu, das vorhandene Regenwassersiel im Hörgensweg und der Grothwischgraben haben nur noch eine begrenzte Aufnahmekapazität.

Die Gewässerbaumaßnahmen haben das Ziel, ausreichende Vorflutverhältnisse zu schaffen und eine ökologische Aufwertung der Freiflächen zu unterstützen. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind zu vermeiden. Für die geplante Gewerbebebauung des westlichen Plangebiets ist ein offener, naturnah auszubauender Rückhaltegraben parallel zur nördlichen Baugrenze vorgesehen. Um das anfallende Wasser bei starken Regenfällen gedrosselt in den Grothwischgraben einleiten zu können, muss der Rückhaltegraben Staustufen erhalten, denen je nach Bedarf und Umfang Leichtstoffabscheider oder Absetzbecken zur Aufnahme des stärker verschmutzten Oberflächenwassers der Erschließungsstraßen und Stellplatzanlagen vorgeschaltet werden. Durch die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung soll die Selbstreinigungskraft des Fließgewässers unterstützt werden. Im Bebauungsplan ist der Flächenbedarf unverbindlich vorgemerkt, für die Verbindung mit dem Grothwischgraben muss eine Verrohrung unterhalb der AKN - Trasse erfolgen.

#### **4.7 Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen**

Die östlichen Gewerbeflächen sind fast mittig durch den Verlauf des Grothwischgrabens unterbrochen; auf einem kleineren Teilstück ist er z.Zt. überbaut. Nördlich dieses überbauten Teilstücks wird parallel zum Gewässerflurstücks 6336 auf einem 5 m breiten Streifen aus Gründen des Gewässerschutzes ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Im Bebauungsplan ist der Grothwischgraben als Fläche mit wasserrechtlichen

Regelungen nachrichtlich übernommen worden. Bei Veränderungen der nördlichen Straßenbegrenzung Hörgensweg muss das Regensiel bis zum Grothwischgraben verlängert werden.

#### 4.8 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Lager- und Stellplätze in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 11). Zum Schutz des Grundwassers soll im Plangebiet das anfallende Oberflächenwasser gereinigt in den Grothwischgraben eingeleitet werden.

#### 4.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

##### 4.9.1 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Soweit erhaltenswerte Bäume und Sträucher für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern festgesetzt.

Auf den ehemals als Anzuchtflächen genutzten Brachflächen wachsen überwiegend Ubiquisten, teils feuchterer, teils trockenerer Standorte, viele sind Stickstoffzeiger, z.B. Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Vogel-Knöterich (*Polygonum aviculare*), Sauerampfer (*Rumex acetosella*).

Zum Hörgensweg hin wird das Gelände im Nordwesten im Anschluss an die mit Gehölzen begrünte Böschung durch eine ca. 2,5 m hohe Rotbuchen- (*Fagus sylvatica*) /Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) begrenzt, in den Gärten der Wohngebäude stehen ältere Bäume, wie z.B. zwei Lärchen (*Larix spec.*), ein alter Walnussbaum (*Juglans regia*), und eine Pyramiden-Eiche (*Quercus robur*), an der südwestlichen Grenze sind nur noch kleinere Bäume, wie z.B. Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), eine Birke (*Betula pendula*) und Eichen (*Quercus robur*) vorhanden.

Entlang der Autobahn stehen einige Gehölzgruppen aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), z.T. mit Unterwuchs aus Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Feuerdorn (*Pyracantha spec.*).

Als Begrenzung des Flurstücks 4921 (Horneckswisch) westlich der Bahnanlage stehen eine Reihe alter, besonders erhaltenswerter Einzelbäume und Baumgruppen: Die Eichen (*Quercus robur*) mit Stammdurchmessern von ca. 50 cm sind wegen ihrer Größe, ihrer Eigenart und kulturhistorischen Bedeutung, ihrer Schönheit und der ihre Umgebung prägenden Erscheinung zu erhalten. Zwischen den Eichen befinden sich Sträucher wie z.B. Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und kleinere Eichen (*Quercus robur*), vermutlich die Reste eines alten Knicks.

Der Erhalt der Bäume sichert in ihrem Umfeld eine größere zusammenhängende Freifläche, erhöht die Distanz zwischen vorhandener Wohnbebauung und neuer Gewerbebebauung durch die Zurücknahme der Baugrenze. Die Freiflächen haben für die Tierwelt Bedeutung als Lebensraum für Insekten, seit neuerer Zeit auch für Kleinsäuger und als Nahrungsbiotop für Greifvögel. Auf dem Schornstein des früheren Heizkraftwerks brütete zeitweise ein Turmfalckenpaar.

Die Flächen östlich der AKN besitzen einen hohen Versiegelungsgrad und weisen nur am Rande zusammenhängende Vegetationsflächen auf. An der Grenze zum Hörgensweg ragen die Stellplätze in den Altbaumbestand aus Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Roteiche (*Quercus rubra*) hinein.

Auf dem Flurstück 937 befindet sich auf der Freifläche teils genutzter Garten, teils Gartenbrache; an der Grenze zur Holsteiner Chaussee steht eine alte Trauerbuche (Stammdurchmesser 80 cm) (*Fagus sylvatica*), die wegen ihrer Größe, Eigenart und Schönheit zu erhalten ist. Die anderen Flurstücke sind bis auf kleine Randbereiche großflächig versiegelt. Auf dem Flurstück 5485 befinden sich Teile einer alten Buchenhecke, teils im durchgewachsenen Zustand.

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Da die festgesetzte Ersatzpflanzung bei Abgang des erhaltenswerten Baumbestands 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.

Mit der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich der AKN-Trasse entlang des Hörgenswegs soll optisch eine Abschirmung der Gewerbebebauung zum gegenüberliegenden Wohngebiet erreicht werden, die sich gleichzeitig aber auch mindern auf den Reflexionsschall auswirken soll. Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität der straßenzugewandten Seiten der Grundstücke und trägt zum charakteristischen Erscheinungsbild eines durchgrünten Gewerbeparks bei.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. 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 jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume verhindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern dadurch die negativen Auswirkungen dieser Flächen und die zusätzlichen Luftbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr und binden gleichzeitig die Stellplätze gestalterisch in das Gesamtbild des Umfeldes ein. Die Anlage der offenen Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt und das Wachstum der Bäume durch Schaffung geeigneter Lebensbedingungen zu gewährleisten, der Spielraum für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Zusätzlich zur landschaftlichen Einbindung neuer Gewerbeflächen in die Umgebung dienen diese Festsetzungen der Verbesserung des Kleinklimas und der Aufwertung vorhandener Bausubstanz bei Um- und Anbauten.

Fensterlose Fassaden sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9). Durch diese Festsetzung sollen ungegliederte Fassaden eine gestalterische Aufwertung erfahren; sie trägt zum Ausgleich des Kleinklimas bei und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Mit Ausnahme von Leichtbauhallen sind mindestens 50 vom Hundert (v. H.) der Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung hat das Ziel, das Abfließen des Niederschlagswassers zu verlangsamen, durch Verdunsten zur Verbesserung der Luftqualität im Bereich stark versiegelter Flächen beizutragen und zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Die Festsetzung der Dachbegrünung ist auch eine vertretbare Maßnahme, um eine bessere Einbindung der Gebäude in das Umfeld zu ermöglichen. Der

Blick auf begrünte Dächer insbesondere für die Anwohner in den benachbarten Wohnhochhäusern wird zur Akzeptanz der Bebauungsverdichtung im Wohnumfeld beitragen. Die durch diese Festsetzung ausgelösten Mehrkosten sind ebenfalls vertretbar, da sie bei Ausführung einer extensiven Dachbegrünung nicht unverhältnismäßig über den Kosten für eine sonst übliche Dacheindeckung liegen.

#### 4.9.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die drei festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf einem Streifen parallel zur Autobahn ("3"), auf einem Streifen längs der AKN-Trasse ("2") und einer Fläche um den ehemaligen Knick am Hornackswisch ("1"), sind dem Gewerbegebiet westlich der AKN-Trasse zugeordnet und sichern einen Beitrag für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die beabsichtigte Nutzungsverdichtung innerhalb der flächenmäßigen Gewerbegebietsausweisung. Sie gewährleisten einen Bereich, in dem Naturschutz den Vorrang hat; es entsteht ein Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten folgende Vorschriften:

Die mit "1" bezeichnete Fläche ist als einschürige Wiese zu entwickeln und zu erhalten und einmal jährlich nicht vor dem 1. September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt (vgl. § 2 Nummer 15.1). Die Entwicklung, der Erhalt und die Pflege der mit "1" bezeichneten Fläche als Wiese sichert das Landschaftsbild. Eine einschürige Mahd, das Entfernen des Mähguts und der späte Mähtermin nicht vor dem 1. September sichern eine Verschiebung des Artenspektrums zu Pflanzen mit spät ausreifenden Samen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt um Artenvielfalt zu entwickeln und zu erhalten.

Die mit "2" bezeichnete Fläche ist artenreich mit Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 15.2). Diese Festsetzung soll die vorhandenen Gehölze sichern, eine Schutzpflanzung zur AKN-Trasse herstellen und Lebensraum für Singvögel und Kleinsäuger schaffen.

Die mit "3" bezeichnete Fläche ist als einschürige Wiese zu entwickeln und zu erhalten, und mit einem Flächenanteil von 20 v. H. mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 15.3). Die durch diese Festsetzung entstehende Strukturvielfalt sichert unterschiedliche Lebensräume und trägt zu einer Erhöhung des Artenspektrums in der Tier- und Pflanzenwelt bei.

## 5. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

### 5.1 Eingriffsbeschreibung

Im Plangebiet westlich der AKN-Trasse werden die Brachflächen mit Wildflora und -fauna durch die Bebauungsmöglichkeiten zerstört. Lediglich in Randbereichen können einige Gehölze erhalten bleiben. Durch die zusätzliche Versiegelung wird die Bodenfunktion vermindert und die Pufferfunktion für das Kleinklima verschlechtert.

Im Plangebiet östlich der AKN-Trasse wird durch den Bebauungsplan im Wesentlichen der Bestand festgesetzt, so dass kein Eingriff vorgenommen wird.

## 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt:

- Verbot von Aufhöhungen und Abgrabungen als Baumschutz (§ 2 Nummer 13).
- Fassadenbegrünung (§ 2 Nummer 9).
- Dachbegrünung (§ 2 Nummer 10).
- Stellplatzbegrünung mit großkronigen Laubbäumen (§ 2 Nummer 12).
- Anpflanzgebot im geplanten Gewerbegebiet (Plan).
- Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (Plan).

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die geplante gewerbliche Bebauung sind die Randbereiche des geplanten Gewerbegebiets westlich der AKN-Trasse als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 15.1 bis 15.3).

## 5.3 Eingriffsbilanzierung sowie naturschutzfachliche und städtebauliche Beurteilung

Im westlichen Teil des Plangebiets wird die ehemals durch einen Gartenbaubetrieb durch Glashäuser, Betriebsgebäude und Freilandanzucht genutzte Fläche in Gewerbegebiet umgewandelt. Der Versiegelungsgrad erhöht sich dadurch. Die Brachfläche Homeckswisch (Flurstück 4921) wird durch die Gewerbeausweisung bis auf einen Rest mit Großbaumbestand an Eichen ersetzt, zum Ausgleich dafür wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Anpflanzungen am Hörgensweg und Festsetzungen für die Begrünung des Gewerbegebiets sichern einen grünen Standard innerhalb des Gewerbegebiets. Insgesamt verbleibt ein geringes Ausgleichsdefizit. Dieses ist gerechtfertigt, weil durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzungsverdichtung nicht nur eine verbesserte wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche, sondern insgesamt eine Verbesserung der städtebaulichen Situation, wie unter Ziffer 4 dieser Begründung im Einzelnen ausgeführt, entsteht. Im östlichen Teil des Plangebiets wird im Wesentlichen der Bestand festgesetzt. Ein vorhandener Großbaum ist zu erhalten. Im Rückblick auf das bisherige Planungsrecht ist von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne

- Eidelstedt 1 vom 16. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 4), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 494, 495, 499) und
- Eidelstedt 12 vom 26. März 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 65) aufgehoben.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks 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 Hamburgi-

schen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 11. April 2000 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisungen können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 22. Dezember 2000 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2048, 2052), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann.

## **8: Flächen und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben:**

Das Plangebiet ist etwa 175.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für die Bundesautobahn etwa 36.600m<sup>2</sup>, für Straßen etwa 21.500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 7.900m<sup>2</sup>), für Bahnanlagen etwa 3.200 m<sup>2</sup> und für die Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen etwa 3.400 m<sup>2</sup> benötigt.

### **8.2 Kostenangaben:**

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigte Flächen durch die Freie und Hansestadt erworben werden. Teilflächen sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg, jedoch verpachtet und zur Zeit widerruflich als Parkplätze hergerichtet und genutzt. Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Wegebau und die Überführung des Hörgensweg über die Bahnanlagen entstehen. Bei den baulichen Maßnahmen im Hörgensweg entstehen Kosten durch Veränderungen der Sielrassen und des Grothwischgrabens.