

## Begründung

### zum Bebauungsplan Lokstedt 14

vom 07. Oktober 1999

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 5/89 vom 13. Dezember 1989 (Amtlicher Anzeiger 1989, Seite 2621) mit der Ergänzung vom 2. Juni 1992 (Amtlicher Anzeiger 1992, Seite 1041) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. April 1992 und 15. Januar 1996 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 726 und Amtlicher Anzeiger 1996 Seiten 161,162) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

#### 2. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll auf derzeit ungenutzten Flächen eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Neben der Neuausweisung einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Parkanlage sollen vorhandene Wohngebiete, ein Betriebsplatz der Freien und Hansestadt Hamburg sowie eine wertvolle Biotopfläche planungsrechtlich gesichert werden.

#### 3. Planerische Rahmenbedingungen

##### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner fünfzehnten Änderung stellt südlich der Alten Kollau Wohnbauflächen, nördlich gewerbliche Bauflächen dar. Die Schnellbahnlinie einschließlich Haltepunkt und die Güterumgehungsbahn sind gekennzeichnet.

### **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 für die Wohnbauflächen das Milieu Gartenbezogenes Wohnen, für das Feuchtgebiet der Geelebek das Milieu Naturnahe Landschaft, sowie die Milieus Gewässerlandschaft entlang der Geelebek und der Alten Kollau und Parkanlage für die geplante öffentliche Grünverbindung entlang der Alten Kollau dar. Die nördlich der Alten Kollau gelegenen Flächen sind als Milieu Gewerbe dargestellt. Das Artenschutzprogramm unterstreicht die Bedeutung der Verbindung der Biotoptypen der Bäche und Gräben für die Bachläufe der Geelebek und Alten Kollau.

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 wegen Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

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

#### **3.1.3.1 Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen**

Der Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen vom 10. Mai 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955, weist für die Flächen südlich der Straße Hagendeel und für das Wohngebiet am Wehmerweg und Wehmerstieg W 10 aus. Die Gewerbegebiete und der Betriebsplatz sind als Außengebiet festgesetzt. Südlich der Bahnanlagen der Güterumgehungsbahn ist ein Streifen als Grünfläche (Außengebiet) verzeichnet. Die Trasse der unterirdischen Bahnanlage ist als Verkehrsfläche (Außengebiet) dargestellt.

#### **3.1.3.2 Schutzbereiche**

Das nördliche Plangebiet liegt innerhalb der Fluglärmschutzzone 2 des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel, deren Grenze das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten zerteilt. Das übrige Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone 3. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg - Fuhlsbüttel.

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

#### **3.2.1 Geplantes Wasserschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 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.

### 3.2.2 Altlasten

Die gesamte Fläche des Flurstücks 4474 ist im Altlasten-Hinweiskataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Belastung ist jedoch bis auf den gekennzeichneten Teilbereich im Süden der Verdachtsfläche, in dem sich eine stillgelegte Eigenverbrauchstankstelle befindet, unerheblich und somit planungsrechtlich nicht relevant. Im gekennzeichneten Bereich wurde eine Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Die Verunreinigung ist aus Sicht des Gewässerschutzes sanierungsrelevant, bedarf aber aus Gründen der Verhältnismäßigkeit (die Bodenverunreinigung ist nur lokal und auch nur gering) nur einer Sanierung im Falle einer Neubebauung der Fläche. Im Zuge von Erdbaumaßnahmen, z. B. Sielbauarbeiten, ist das Fachamt für Gewässer- und Bodenschutz der Umweltbehörde zu beteiligen.

Außerdem ist die gesamte Fläche des Flurstücks 4217 an der Straße Hagendeel im Altlasten-Hinweiskataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Fläche ist aufgrund von vergleichenden Luftbild- und Grundkartenauswertungen 1981 auffällig geworden. Bei einer Ortsbegehung im Jahr 1981 wurden Ablagerungen von Straßenbaumaterialien beobachtet. Nachweislich wurden seit 1962 Baumaterialien und Bodenaushub durch verschiedene Tiefbauunternehmen auf dem Gelände zwischengelagert. Bei Bauarbeiten mit Bodenbewegungen ist das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamts Eimsbüttel, Abteilung für Umweltschutz, zu beteiligen.

### 3.3 **Angaben zum Bestand**

#### 3.3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Flächen westlich des Wehmerweges und östlich der Straße Liethwisch sind mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern besetzt. Im Kreuzungsbereich Hagendeel / Wehmerweg befinden sich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Betriebsplatz der Tiefbauabteilung des Bezirksamtes sowie der Stadtreinigung Hamburg.

Parallel südlich der Güterumgehungsbahn verläuft eine 110-kV-Freileitung und auf dem Flurstück 3909 befindet sich eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke.

An der U-Bahn-Haltestelle Hagendeel auf dem Flurstück 4321 sowie an der Straße Wehmerweg auf dem Flurstück 4473 befinden sich zwei Pumpwerke der Hamburger Stadtentwässerung.

An den Straßen Wehmerstieg (Flurstücke 3909 und 4352) sowie Hagendeel (Flurstück 4051) befinden sich unterirdisch verlaufende Wasserleitungen der Hamburger Stadtentwässerung.

An der Straße Hagendeel auf dem Flurstück 4217 befinden sich Geländeänderungen, die bei einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten deutlich geworden sind. Auffälligkeiten im Untergrund, die der beabsichtigten Nutzung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht aufgetreten.

### 3.3.2 Naturhaushalt

Auf den Flächen südlich der Straße Hagendeel bis zur Straße Hinter der Lieth befindet sich ein wertvolles Biotop aus Feuchtgebiet mit Wasserrückhaltebereich der Geelebek, Gartenbrache mit Gehölzbestand und Gras- und Krautfluren.

Nördlich der Straße Hagendeel befindet sich ein ehemaliges Kleingartengebiet, die Fläche ist derzeit ungenutzt.

Der Bachlauf der Alten Kollau verläuft nördlich der ehemaligen Kleingartenfläche von Westen nach Osten.

## 4. Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Reines Wohngebiet

Die vorhandene Bebauung östlich der Straße Liethwisch entspricht in ihrem Charakter einer reinen Wohngebietsnutzung. Dementsprechend wird reines Wohngebiet festgesetzt, wobei sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert. Ausgewiesen wird für den nördlichen Teilbereich eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5. Der südliche Teilbereich erhält ebenfalls bestandsgemäß eine Baukörperausweisung mit einer Tiefe von 14 bzw. 15 Meter und einer Grundflächenzahl von 0,3.

Die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des Wehmerstieges und nördlich der Straße Wullwisch wird überwiegend bestandsgemäß teilweise mit einer Bautiefe von 15 Meter ausgewiesen. Durch seine Lage unmittelbar an der Alten Kollau konnte das Gebäude auf dem Flurstück 4423 nicht voll berücksichtigt werden. Die parallel der Alten Kollau verlaufende nördliche Baugrenze ist wegen einer auf diesem Flurstück vorhandenen großen Eiche in südlicher Richtung ausgebuchtet. Zulässig ist eine eingeschossige offene Bauweise mit einer der vorhandenen Bebauung entsprechend festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5. Für die westlichen Grundstücke ist entsprechend dem Bestand eine Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 15 Meter und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich der Straßen Hinter der Lieth / Wehmerweg wird für das Flurstück 173 eine am Bestand orientierte zweigeschossige Baukörperausweisung in offener Bauweise vorgenommen. Das nördlich anschließende Flurstück 174 erhält ebenfalls orientiert am Bestand eine eingeschossige Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 16 Meter und eine Grundflächenzahl von 0,3.

Diese unter den zulässigen Höchstwerten nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung liegenden Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bauungsstruktur, schließen aber gemäßigte Erweiterungen nicht aus. Eine höhere Nutzungsdichte ist wegen der Fluglärmbelastung des Gebietes (Lärmschutzzone 3 bzw. 2) nicht vertretbar (siehe hierzu 4.16).

Im reinen Wohngebiet ist, außer im Eckbereich Hinter der Lieth / Wehmerweg, die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei festgesetzt worden. Die Beschränkung auf höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude erfolgt, um den vorhandenen Charakter einer Einfamilienhausbebauung zu erhalten.

Nach der öffentlichen Auslegung ist für ein auf dem Flurstück 188 (Wehmerstieg 3) bisher nicht im Kataster verzeichnetes Gebäude die Baugrenzen entsprechend des Bestandes nach Westen verschoben ausgewiesen worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

#### **4.2 Allgemeines Wohngebiet**

An der Straße Liethwisch wird die bestehende Bebauung auf den Flurstücken 4604, 4605 und 4607 als allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe zu den ausgewiesenen Gewerbeflächen soll hier langfristig eine Umstrukturierung des Wohngebietes von einer reinen Wohnnutzung zu einer Mischung aus den im WA-zulässigen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erfolgen. Die mit 0,3 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der vorhandenen Bebauung.

Diese unter den zulässigen Höchstwerten nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung liegenden Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauungsstruktur, schließen aber gemäßigte Erweiterungen nicht aus. Eine höhere Nutzungsdichte ist wegen der Fluglärmbelastung des Gebietes (Lärmschutzzone 3 bzw. 2) nicht vertretbar (siehe hierzu 4.16).

#### **4.3 Gewerbegebiet**

Für die überwiegenden Teile der Flurstücke 191 und 4476 nördlich und südlich der Alten Kollau ist Gewerbegebiet festgesetzt. Diese ehemals überwiegend kleingärtnerisch genutzten Flächen sollen der Minderung des Gewerbeflächendefizits im Norden und Westen Hamburgs dienen. Die Anbindung der neu ausgewiesenen Gewerbegebiete erfolgt über eine neue Erschließungsstraße nördlich der Alten Kollau vom Wehmerweg aus.

Um eine städtebauliche und ökologisch möglichst verträgliche Einbindung in angrenzenden Wohn- und Grünflächen zu erreichen, sind für die Gewerbegebiete folgende Festsetzungen getroffen worden:

Das Flurstück 191 erhält eine Flächenausweisung die ausgehend von der neuen Erschließungsstraße im Norden die zulässige Geschossigkeit von drei auf zwei Vollgeschosse mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 12 und 9 Meter abstaffelt. Auf den mit „A“ bezeichneten Teilflächen des Gewerbegebiets sind nur Nord-Süd gerichtete Gebäudezeilen zulässig, deren Stirnseiten zur südlich gelegenen Straße Hagendeel zu orientieren sind, und deren maximale Bautiefe 16 Meter nicht überschreitet (siehe § 2 Nummer 5). In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen flächendeckend mit einem mindestens 20 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (siehe § 2 Nummer 4).

Die Festsetzungen der Abstufung sowie der Nord-Süd gerichteten Zeilenbauweise ermöglichen eine kammartige Bebauung, die im Zusammenhang mit der Dachbegrünung einen verträglichen Übergang zum südlich gelegenen Biotop der Geelebek sowie auch der Parkanlage und vorhandener Wohnnutzungen in Höhenentwicklung und Verzahnung mit dem Naturraum städtebaulich und ökologisch darstellt. Die dann zwischen den Gebäudezeilen entstehenden Höfe

vermeiden im Zusammenhang gesehen mit der vorgeschriebenen maximalen Bautiefe von 16 Meter ein unverträglich massives Heranrücken der zukünftigen gewerblich genutzten Baukörper und lassen eine städtebaulich aufgelockerte Übergangssituation entstehen. Zur weiteren Unterstützung einer ökologisch und städtebaulich günstigen Einbindung ist zum allgemeinen Wohngebiet im Westen und der Straße Hagendeel im Süden hin ein fünf Meter breites Anpflanzungsgebot festgesetzt.

Für das Flurstück 4476 wird ebenfalls eine Flächenausweisung mit zulässigen drei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 Meter über Straßenoberfläche festgesetzt. Wegen der parallel zur Güterumgebungsbahn verlaufenden 110-kV-Freileitung ist im Norden die Bauweise auf zulässige zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m beschränkt. Um eine Abschirmung zum benachbarten allgemeinen Wohngebiet zu erreichen, ist an der Alten Kollau eine Fläche mit Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ausgewiesen.

Entsprechend der Zielsetzung, das geplante Gewerbegebiet aufgelockert und durchgrünt in das städtebauliche Umfeld zu integrieren, ist festgesetzt worden, daß die Dachflächen auf einem mind. 20 cm starken durchwurzelbaren Substrat begrünt werden (siehe § 2 Nummer 4). Die Begrünung der Dächer besitzt positive Eigenschaften bezüglich Klima, Luftreinigung und Wasserhaushalt und soll einen Beitrag dazu leisten, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern.

In den Gewerbegebieten werden mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 sowie der Geschoßflächenzahl von 1,0 bzw. einer zulässigen Geschoßfläche von 23.000 m<sup>2</sup> die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Einfamilienhausgebieten lassen aus städtebaulicher Sicht eine weitere Verdichtung wegen der daraus resultierenden Baumassen nicht zu.

Insgesamt ermöglichen die getroffenen flächenhaften Ausweisungen ein durchaus der städtebaulichen Situation entsprechendes Maß an Freizügigkeit bei der Konzeption der Gebäude und eine den Betrieben gerecht werdende wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke.

Entsprechend der Zielsetzung, sowohl bestehende Wohnnutzung als auch Erholungsfunktion der neu ausgewiesenen Parkanlage zu sichern, sind für die Gewerbegebiete Emissionseinschränkungen erforderlich. In den Gewerbegebieten sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig (siehe § 2 Nummer 1 Satz 1). Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

In den Gewerbegebieten sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrverkehr (wie Fuhrunternehmen) unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß das vorhandene Straßennetz in unvertretbarem Umfang belastet wird (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1).

In § 2 Nummer 1 Satz 1 werden außerdem Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aufgrund der Lagegunst ist dieses Gebiet für die Ansiedlung von Einzelhandel sehr attraktiv. Auf der anderen Seite besteht gerade im Nordwesten Hamburgs ein Mangel an Flächen für produzierendes Gewerbe. Um für die Gewerbegebiete die

angestrebte Nutzungsmischung aus Büros, Handwerks- und sonstigen nicht störenden, produzierenden Gewerbebetrieben zu sichern, ist es geboten, Einzelhandel auszuschließen. Zudem würde bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben die Entwicklung des Lokstedter Zentrums an der nur etwa 1,5 km entfernt liegenden Grelckstraße gestört werden. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels“. Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den fraglichen Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von den Zentren abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstünde. Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll auch eine Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen zu einer nachteiligen unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde.

In den Gewerbegebieten sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen (siehe § 2 Nummer 1 Satz 1).

In den Gewerbegebieten sind Tankstellen unzulässig. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß negative Auswirkungen, wie erheblicher Zu- und Abfahrverkehr und mögliche Bodenverunreinigungen vermieden werden (siehe § 2 Nummer 1 Satz 1).

Mit dem Ausschluß bestimmter in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässiger Nutzungen soll einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten produzierenden Nutzung entgegengewirkt werden. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i 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 sind (Sexvideokinos, Peepshows o.ä. Live-Darstellungen), ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzungen. Die Gefahr einer Verdrängung von Gewerbebetrieben aus den Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen (siehe § 2 Nummer 1 Satz 2).

Fensterlose Fassaden in den Gewerbegebieten sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Länge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung wird neben der Verbesserung des Kleinklimas die Einbindung der neuen gewerblichen Bebauung in die durch Grün geprägte Umgebung verbessert.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden für die Gewerbegebiete einige Festsetzungen geändert.

- Für das Gewerbegebiet (Flurstück 191) südlich der neuen Erschließungsstraße wurde das in der Planzeichnung festgesetzte Symbol  $\longleftrightarrow$  „kammartige Bebauung“ durch eine textliche Festsetzung in § 2 als Nummer 5 ausgetauscht. Die zulässige Geschossfläche wurde von 26.000 m<sup>2</sup> auf 23.000m<sup>2</sup>, für den nördlichen Teil der überbaubaren Fläche die Anzahl der Vollgeschosse von vier auf drei sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe für von 16 m auf 12 m reduziert.
- Die Festlegung des Überschreitungswertes der GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf 0,4 in den Gewerbegebieten, wenn mindestens 50 % der Dachflächen begrünt werden, wurde zu gunsten der allgemeinen Regelung gemäß Baunutzungsverordnung aufgegeben. Die Dachbegrünung wurde für die Gewerbegebiete generell festgesetzt.

Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

#### **4.4 Stellplätze**

Für das Gewerbegebiet auf dem Flurstück 191 ist eine Stellplatzanlage ausgewiesen. Die Stellplatzanlage ist gegenüber dem Biotop und der Parkanlage durch die zukünftige Bebauung abgeschirmt.

Nach § 2 Nummer 8 wird vorgeschrieben, nach jedem vierten Stellplatz einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen. Die Begrünung soll die Stellplatzanlage in die Umgebung eingliedern, die Flächen strukturieren und lange Reihen von Stellplätzen durch Anpflanzungen von Bäumen unterbrechen. Außerdem werden durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Flächen gemindert und Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert.

#### **4.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Der auf dem Flurstück 4474 westlich des Wehmerweges befindliche Bauhof wird als Fläche für den Gemeinbedarf der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Zweckbestimmung Betriebsplatz ausgewiesen. Die vorgenommene dreigeschossige Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 läßt Erweiterungen baulicher Art in geringem Umfang zu. Die Zweckbestimmung Betriebsplatz mit den zuzuordnenden baulichen Nutzungen läßt auch bei Umbau, Neubau oder Ausbau keine bauliche Entwicklung erwarten, die aus besonderen städtebaulichen oder gestalterischen Gesichtspunkten weitere Festsetzungen erforderlich machen. Auswirkungen auf die Umgebung sind durch die vorgesehene Nutzung nicht zu erwarten.

#### **4.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Mit der Ausweisung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung auf dem Flurstück 4321 westlich der Haltestelle Hagendeel und auf dem Flurstück 4473 am Wehmerweg werden zwei Pumpwerke der Hamburger Stadtentwässerung gesichert, die der Schmutzwasserentsorgung dienen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die

Entsorgungsfläche westlich der Haltestelle Hagendeel zu Gunsten der Straßenverkehrsfläche reduziert.

#### **4.7 Straßenverkehrsflächen**

Die Anbindung der Gewerbegebiete an das vorhandene Straßennetz (Wehmerweg) erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die parallel zur Alten Kollau verläuft und mit einer Kehre abschließt. Der Anschluß der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen soll ausschließlich über diese Kehre erfolgen, um die umliegenden Wohnquartiere von zusätzlichem Verkehr freizuhalten. Aus diesem Grunde sind in der Straße Hagendeel für die Gewerbeflächen die Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Die Anschlüsse der Grundstücke erfolgt entsprechend der im Planbild verzeichneten Festsetzungen nur über die neue nördliche Erschließungsstraße.

Der Regelquerschnitt beträgt 9,5 m, wobei 6,5 m durch Fahrbahn, 2 m durch einseitigen Gehweg an der Alten Kollau sowie ein ca. 1 m breiter Schutzstreifen zum Betriebsplatz in Anspruch genommen werden.

Der Wehmerstieg wird unter Inanspruchnahme von Vorgartenflächen zu einem befahrbaren Wohnweg mit nördlichen und südlichen Wendemöglichkeiten im Bereich der Flurstücke 3272, 3273, 3963, 4009, 187, 188, 189 und 4352 ausgebaut.

Die Verbreiterung der Straßenflächen Hagendeel ist erforderlich, um vorhandene Gräben zu sichern bzw. auszubauen. Die vorhandene Fahrbahn wird nicht verbreitert.

#### **4.8 Gehrecht**

Die Festsetzung eines Gehrechtes auf dem Flurstück 191 umfaßt gemäß § 2 Nummer 10 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Dieser Weg soll der fußläufigen Erschließung der neuen Gewerbebebauung von der Haltestelle Hagendeel dienen.

#### **4.9 Bahnanlagen**

Das Plangebiet wird im Norden durch die auf einen Damm liegende Güterumgehungsbahn begrenzt. Die vorhandenen Bahnanlagen werden nachrichtlich im Plan übernommen.

Die das Plangebiet in Nordsüdrichtung querende unterirdische Schnellbahnlinie U 2 wird einschließlich Haltestelle Hagendeel im Plan nachrichtlich übernommen.

#### **4.10 Öffentliche Grünflächen**

Zwischen dem nördlich des Plangebiets liegenden Niendorfer Gehege und dem südwestlich des Plangebiets liegenden Amsinckpark ist eine verbesserte Grünverbindung vorgesehen. Somit wird zwischen der neu geplanten Erschließungsstraße und der Straße Hagendeel auf den Flurstücken 4217 und 190 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Diese Parkanlage ermöglicht eine nordsüdgerichtete Wegeverbindung abseits der Straßenverkehrsflächen. Zudem übernimmt die Parkanlage in gewissem Umfang eine Abschirmung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes von den Wohnbauflächen westlich der Straße Wehmerweg.

Der vorhandene Bachlauf der Alten Kollau wird ebenfalls als Parkanlage ausgewiesen. Ergänzend ist südlich der neuen Erschließungsstraße die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, das der verzögerten Einleitung des vom Betriebsplatz und der Straßenoberfläche anfallenden Niederschlagswassers in die Alte Kollau dienen soll.

Die Flurstücke 4352 und 3909 zwischen Wehmerstieg und Wehmerweg sowie der Bachlauf der Geelebek auf den Flurstück 176 werden wegen des dichten Baumbestandes sowie des vorhandenen Grabens ebenfalls als Parkanlage ausgewiesen. Der vorhandene Grünbestand wird dadurch gesichert und kann zudem zu einem gestalteten Freiraum aufgewertet werden.

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

Landschaftsplanerische Untersuchungen haben ergeben, daß die Grünflächen südlich der Straße Hagendeel bis zur Straße Hinter der Lieth von hoher ökologischer Bedeutung sind. Zur Sicherung der vorhandenen ökologischen Vielfalt sind die Biotope

- Feuchtgebiet und Wasserrückhaltebereich an der Geelebek 
- Gartenbrache mit Gehölzbestand 
- trockene Gras- und Krautfluren 

zu erhalten. Gehölzbestände sind dann zurückzuschneiden, zu kappen oder zu roden, wenn sie im Feuchtgebiet und Wasserrückhaltebereich an der Geelebek die Lebensbedingungen von Röhrichtbeständen durch Beschattung erheblich beeinträchtigen, in der Gartenbrache alten Obstbaumbestand überwachsen oder Obstbaumersatzpflanzungen erschweren, und wenn sie sich über mehr als 20 v.H. der Fläche der trockenen Gras- und Krautfluren ausgebreitet haben. Zugleich ist die Funktion des Wasserrückhaltebereichs durch geeignete Maßnahmen aufrechtzuerhalten.

#### **4.12 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).

Für Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden (siehe § 2 Nummer 6 Satz 1). Die Verwendung standortgerechter Gehölze bietet die besten Voraussetzungen für eine aufwandarme Pflege und einen dauerhaften Erhalt. Zum Erhalt der sich langfristig entwickelten Wechselwirkungen zwischen Pflanzen und Tieren in der ursprünglichen Naturlandschaft ist die Verwendung einheimischer Gehölze besonders wichtig. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (siehe § 2 Nummer 6 Satz 2). Durch diese Festsetzung werden lange Entwicklungszeiten vermieden und optimale Standortbedingungen gesichert.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe

führen, sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Maßnahmen zur Grundwassergewinnung für die öffentliche Trinkwasserversorgung (siehe § 2 Nummer 9). Diese Festsetzung erfolgt um vorhandenen und künftig anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern die notwendige Wasserverfügbarkeit zu sichern.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern, sind im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 191 alle Flächen außerhalb der Flächenausweisung und der ausgewiesenen Stellplatzflächen mit einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt. Innerhalb dieser Flächen sind Gras- und Krautfluren anzulegen und einmal jährlich zu mähen, die Obstbäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe § 2 Nummer 11).

#### **4.13 Oberflächenentwässerung**

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen, des Betriebsplatzes sowie innerhalb der Parkanlage sind nötige Flächen für die Oberflächenentwässerung in offenen Gräben sowie Regenwasserrückhaltebecken gekennzeichnet. Um anfallendes Niederschlagswasser zur Anreicherung des Grundwassers zu nutzen, erfolgt die Abführung abhängig von der Topographie des Geländes über offene Gräben, die eine Versickerung innerhalb des Plangebiets fördern. Die Kennzeichnung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist unverbindlich, da der genaue Verlauf noch Änderungen im Rahmen des fachgesetzlichen Planfeststellungsverfahrens unterliegen kann.

#### **4.14 Schutz des Bodens und des Wassers**

Auf den privaten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Gewerbegebiete sind Freizeit- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (siehe § 2 Nummer 7). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um den Anteil an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil auch im Bereich der Freizeitflächen (z.B. Kinderspielbereiche und Grillplätze) und Wegeflächen zu erhöhen.

#### **4.15 Wasserflächen**

Die Bachläufe der Alten Kollau und der Geelebek mit der Wasserfläche des Rückhaltebereichs, die im Plangebiet in ostwestlicher Richtung verlaufen, werden nachrichtlich als Wasserflächen übernommen.

#### **4.16 Lärmschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzonen 2 und 3 für den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel, die entsprechend nachrichtlich übernommen werden.

Eine Analyse und Bewertung der Fluglärmbelastung hat ergeben, daß insbesondere unter Bestandsgesichtspunkten die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbaugebiete in ihrem Bestand planerisch gesichert werden können. Im geringen Umfang sind auch Erweiterungen des Bestandes vertretbar.

Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil die hinzunehmende ortstypische Vorbelastung eine Größenordnung erreicht, die unterhalb von Gefährdungsschwellen liegt und lediglich im Bereich von Nachteilen und Belästigungen einzustufen ist.

Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vergleiche hierzu §§ 5 und 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282), zuletzt geändert am 25. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2106, 2108), sowie die Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903). Hier gelten erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Gebäude, u.a. Wohngebäude. Hiernach sind bei Errichtung, wesentlichen Änderungen oder Nutzungsänderungen vom Bauvorhaben Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, die mindestens den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) entsprechen.

Für eine verträgliche Koexistenz von Gewerbe und Wohnen sind nachfolgende Maßnahmen insbesondere unter dem Gesichtspunkt Lärmbelastung als planerisch wirksamer Beitrag zur Konfliktbewältigung getroffen worden:

- Erschließung des Gewerbegebietes von Norden über eine neue Planstraße;
- Anordnung der Stellplätze für die Gewerbenutzung im Norden des Gewerbegebietes;
- Anordnung eines anbaufreien Streifens, der keine Nutzung mit Stellflächen, Garagen und Nebenanlagen zuläßt, zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten, einschließlich einer Immissionsschutzbegrünung, die im östlichen Bereich noch durch eine ausgewiesene Parkanlage ergänzt wird;
- Ausschluß von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr wie Fuhrunternehmen sowie Tankstellen.

Diese Maßnahmen gewährleisten, daß durch das Gewerbegebiet keine Erhöhung der ohnehin durch die Straße Hagendeel vorhandene Lärmbelastung auf die südlich angrenzende Wohnbebauung erfolgt.

#### **4.17 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### **4.18 Geplantes Wasserschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes festgesetzt werden. Im Rahmen der

Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

## **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Niederungsbereich der Alten Kollau und ist überwiegend durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Von der Straße Hinter der Lieth im Süden bis zum Damm der Güterumgehungsbahn im Norden erstreckt sich ein 150 bis 200 m breiter Grünstreifen, der folgende Teilflächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege enthält:

- Naturbelassene Fläche zwischen den Straßen Hinter der Lieth und Hagendeel mit teichartiger Aufweitung der Geelebek und sumpfigen Randstreifen, Gartenbrache mit umfangreichem Gehölzbestand und Fläche mit offener Gras- und Krautvegetation.
- Ehemalige Kleingartenfläche zwischen Hagendeel und Alter Kollau mit zahlreichem Obstbaumbestand.
- Brachgefallenes Weideland zwischen Alter Kollau, Güterumgehungsbahn und Betriebsplatz auf dem sich Hochstaudenfluren und in feuchten Lagen Röhrichtbestände entwickelt haben

Von besonderer Bedeutung sind auch die Wasserläufe der Alten Kollau und der Geelebek, die das Plangebiet jeweils in West-Ost-Richtung queren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben folgende Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Der Lauf der Alten Kollau wird durch die neue Erschließungsstraße in geringem Umfang, angrenzende Gehölzflächen auf dem Betriebsplatzgelände in größerem Umfang überbaut.
- Das brachgefallene Weideland und die ehemaligen Kleingartenflächen werden weitgehend überbaut bzw. aufgehört.

Die umfangreichsten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Artengefüge entstehen durch die Überbauung und Aufhöhung der künftigen Gewerbeflächen, sowohl wegen der Größe der betroffenen Bereiche als auch speziell wegen der Verluste von Röhrichtflächen im ehemaligen Weideland und von Obstbäumen auf den ehemaligen Kleingartenflächen. Außerdem erfährt das Stadt- und Landschaftsbild einen nachhaltigen Wandel, der insbesondere nördlich Hagendeel wahrnehmbar wird, wenn anstelle des Gartenlandes ein geschlossener Gebäudekomplex mit ca. 180 m Länge entsteht.

Innerhalb des Plangebietes wäre ein weitgehender Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft dann möglich, wenn der Umfang der gewerblichen Bauflächen deutlich verringert werden würde. Dies ist wegen des anhaltenden Gewerbeflächendefizits im Norden und Westen Hamburgs nicht beabsichtigt, und es soll in diesem Fall auch wegen der Lagegunst der Fläche einer ökonomisch angepaßten gewerblichen Nutzung der Vorrang gegeben werden. Eine Minderung des Eingriffsumfanges und ein Teilausgleich soll jedoch durch folgende Vorschriften sichergestellt werden:

- Begrenzung der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet auf 0,3,

- Regelungen über Dach- und Fassadenbegrünung sowie sonstige Flächen mit Anpflanzungen,
- Festlegung umfangreicher Flächen mit Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen,
- Festlegung von extensiver Pflege, Erhaltung von Obstbaumbeständen und Wasserrückhaltung innerhalb dieser Ausschlußflächen,
- Festlegung einer großen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Verbot einer dauerhaften Grundwasserabsenkung.

In Verbindung mit der Erhaltung wertvoller Grünflächen im Plangebiet sollen diese Regelungen das Maß an Begrünung und struktureller Vielfalt sichern, das Voraussetzung für die Einbindung der Baukörper, die Sicherung ausgeglichener kleinklimatischer Bedingungen, die Speicherung des Niederschlagswassers und die Neubesiedlung der veränderten Lebensräume für Tiere und Pflanzen ist.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, weitere Flächen für die Wasserrückhaltung herzurichten und, wenn die Aufnahmekapazität der Alten Kollau es zuläßt, im Verlauf der geplanten Parkanlage die zur Zeit vom System der offenen Fließgewässer abgeschnittene Geelebek wieder offen an die Alte Kollau anzubinden. Dies ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

#### **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 wird der Baustufenplan Niendorf / Lokstedt / Schnelsen vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696) zuletzt geändert am 25. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2455, 2457) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes, verbindlich festgesetzt. 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 oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 156.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 15.860 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3930 m<sup>2</sup>) für neue öffentliche Grünflächen etwa 13.200 m<sup>2</sup> und für Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 19.200 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 6.200 m<sup>2</sup> (für Straßen etwa 1.100 m<sup>2</sup> und für Parkanlagen etwa 5.100 m<sup>2</sup>) durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

### **8.2 Kostenangaben**

Für die Verwirklichung des Plans müssen Flächen für Straßenerweiterungen sowie die Parkanlage durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Parkanlage.